

4099659-1

תכנית מס' רח/ 4/23/2010

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית רחובות
מנהל הנדסה

הוראות התוכנית

01-06-2016

תוכנית מס' רח / 4 / 23 / 2010

נתקבל

תכנון בניין ערים

שם תוכנית: מגורים מסחר ושימור - בנימין

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : רחובות

סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה חסומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 4/23/2010/רח בישיבה מס' 2016/27/16 לחעבר תכנית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחסומה להפקדת/לאשרה</p> <p>יו"ר הועדה המחנדים</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ביום 27.6.16 לאשר את התכנית התכנית נקבעה טענה אישור שר התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--	---

<p>נבדק וניתן לחפיקו לאשר החלטת הועדה המחוזית / משטח מיום 27.6.16 מינהל התכנון - מחוז מרכז תאריך 28.7.16 אדומתכנן/המחנדים מתכנתת מחוז מרכז</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מיקומו המיוחד של המתחם המוצע מבהיר את ההצדקה לשלבו בהגדרה של התחדשות עירונית. במערב- (מרחק שני בתים) קיים ציר התנועה הראשי של העיר רחובות – רחוב הרצל. מעבר לרחוב הרצל, בפינה הנגדית ממוקם הקניון הראשי של העיר והמרכז התחבורתי החדש.

מעבר לכביש ממוקם הפארק המרכזי של העיר רחובות. בצפון-מעבר לכביש- מצוי מבנה לשימור כשמאחוריו מבנה מגורים בן 23 קומות (לפי תכנית רח/2010/22)

בדרום- ממוקם גן הבנים ומרכז התרבות של העיר רחובות: הספרייה המרכזית, בית התרבות, ובית יד לבנים.

במזרח-מתחיל המתחם ההסטורי של העיר שמשתרע עד רחוב יעקב בצפון ועד רחוב מנוחה ונחלה במזרח.

גם הבית לשימור מחייב עבודת שימור רדיקלית. במתחם בעלי קרקע רבים, במיוחד בחלקה המרכזית. על מנת לממש את הפרוייקט, התכנון מציע ביצוע בשלבים ע"י חלוקת המתחם לשלושה מתחמי משנה. לכל תת מתחם כניסה נפרדת לתנועה מוטורית ולהולכי רגל.

המבנה לשימור ישתלב עם מספר אתרים הסטוריים נוספים ברחוב בנימין, ויחזק את המתחם ההסטורי.

חשוב לציין שהתוכנית מתייחסת לסביבה הקרובה של המבנה לשימור: שני עצי הגרווילאות הצמודים שומרו, תוכננה רחבה מצידו האחורי ומצידו הקדמי הוגדרו פרטי גדרות וריצוף התואמים את כל המתחם ההסטורי של העיר.

בצד המערבי הוקצה שטח פרטי פתוח המלווה את המעבר למרכז התרבות העירוני. במרכז הוקצה שטח צבורי פתוח- ככר מרוצפת ומגוננת- סביבה נמצאות הפונקציות המסחריות הנשענות על רחוב בנימין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים מסחר ושימור - בנימין
		מספר התכנית	רח/2010/23/4
1.2	שטח התכנית		4.867 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מתן תוקף
		מספר מהדורה	9
		תאריך עדכון	24.03.2016
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית שקובעת הוראות עריכת תכנית איחוד וחלוקה בעתיד. ועדה מתוזזת
		סמכות ראשית מטפלת בתכנית	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	182400
		קואורדינטה Y	644650
1.5.2	תיאור מקום	רחוב בנימין 6, 8, 10, 12 רחובות	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רחובות
		שכונה	---
		רחוב	בנימין
		מספר בית	12, 10, 8, 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3704	מוסדר	חלק הגוש	563,562,603,609 310,	305,47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01.06.95	4309	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2010, במידה ולא שונו בתכנית זו.	שינוי	רח/2010
28.05.96	4412	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/2000/ב/1 במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	שינוי	רח/2000/ב/1
31.03.2015	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/2000/ב/6. הוראות תכנית רח/2000/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/6
25.05.97	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבע בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.	כפיפות	תמ"א/2/4
26.3.07	5645	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/3
18.08.10	6126		כפיפות	רח/מק/200/ג/3
11.08.09	5986		כפיפות	רח/2000/ג/2

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	דליה לפידות	29.03.2016	לא רלבנטי	20	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	דליה לפידות	03.02.2016	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	דליה לפידות	03.02.2016	1		1:250	מחייב חלקיית	נספח בינוי (ראה הערות לטבלה)
	ו. מחוזית	סמיון רוש	24.03.2016	1		1:250	מנחה	נספח חנייה
	ו. מחוזית	דליה לפידות	01.11.2011				מנחה	נספח תיעוד מקדים

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

- *נספח הבינוי הינו מסמך מנחה למעט הנושאים הבאים:
- חתכי המבנים וקווי הבניין לרחוב בנימין
 - מיקום ועיצוב הארכדה והגדר לכיוון רחוב בנימין
 - המרחק בין הבנייה החדשה והמבנה לשימור
 - תכנית הבינוי תהיה מחייבת לעניין השטחים הפתוחים בתחום המגרש

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-9392310		08-9457320 08-9453029 08-9460215 052-6337938 08-9392292	בר שאול 4, רחובות ארלוזורוב 77, רחובות איזנברג 26, רחובות פלמ"ח 33, רחובות ביל"ו 2, רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות ח.פ. 500284005		0505861 0378661 03700549 051869782	קאופמן מרדכי זלברפניג יצחק רויזנר דינה דורון חיה		מגיש התכנית

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
	08-9392310		08-9457320 08-9453029 08-9460215 052-6337938 08-9392292	בר שאול 4, רחובות ארלוזורוב 77, רחובות איזנברג 26, רחובות פלמ"ח 33, רחובות ביל"ו 2, רחובות	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות 500284005		0505861 0378661 03700549 051869782	קאופמן מרדכי זלברפניג יצחק רויזנר דינה דורון חיה		יוזם התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-9457320 08-9453029 08-9460215 052-6337938	בר שאול 4, רחובות ארלוזורוב 77, רחובות איזנברג 26, רחובות פלמ"ח 33, רחובות			0505861 0378661 03700549 051869782	קאופמן מרדכי זלברפניג יצחק רויזנר דינה דורון חיה שוניס	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	אדריכל
	08-9470611		089315451	אופנהיימר 5 רחובות		8498	07231731		דליה לפידות	אדריכלית		
	08-9416842		08-9350648	יהודה לוי 34 רחובות		441	68277813		מרקוביץ ראל			מודד
		050-5613590		הרצל 105/1 רחובות		25083	17529181		סמיון רוש			יועץ תנועה

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה מחוז מרכז במשרד לאיכות הסביבה.

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**

1. חידוש ושימור מתחם במרכז ההיסטורי של העיר רחובות וזאת ע"י שינוי ייעוד המתחם מאזור מרכזי מסחרי, דרכים, שצ"פ ושכילים למגורים, מסחר, שצ"פ ודרכים וקביעת מבנה לשימור.
2. שימור המבנה ההיסטורי, ביטול דרך בתחום התכנית, הגדרת מתחמי איתוד.
3. הגדלת זכויות בנייה למגורים ולמסחר, הגדלת מספר קומות, הגדלת מסי יחידות דיור.
4. קביעת יעוד שצ"פ במתחם המרכזי.
5. קביעת יעוד שבי"צ במתחם המבנה לשימור.
6. בניית ארקדה לאורך רח' בנימין, גדרות בהיקף לפי פרטים מיוחדים המאפיינים את המתחם ההיסטורי ברחוב בנימין.
7. הגדרת שטח הדרך המשולבת המשמשת לחניה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לשני מתחמים.
2. שימור מבנה היסטורי בתא שטח 9.
3. שינוי ייעוד משטח מרכזי מסחרי (דרך ושצ"פ) לשטח למגורים ומסחר, דרך משולבת המשמשת לחניה ציבורית.
4. תכנון ארקדה (עמודים) במדרכה של רח' בנימין בהתאם לתכנית הבינוי.
5. קביעת יעוד שטח פרטי פתוח למעבר הציבור ברוחב 2 מ' בחלק המערבי של תא שטח 3 בשטח של 123 מ"ר.
6. קביעת יעוד שטח ציבורי פתוח בחזית תא שטח 2.
7. קביעת יעוד שטח למבני ציבור בתא שטח מסי 9.
8. הגדלת מסי הקומות מ-5 קומות על עמודים עד ל- 17 קומות מעל קומת ביניים וקומה מפולשת.
9. הגדרת הגבול הצפוני של הדרך המשולבת 3 מ' מהמבנה הקיים בתא שטח 1.
10. הגדלת זכויות בנייה למגורים.
11. הגדרת קווי בנין במתחם.
12. הגדלת מסי יחידות דיור ל- 96.
13. בתאי שטח 02 ו- 03 לא תהיינה דירות גן.
14. הגדרת שלושה מתחמי תכנון – כל מתחם ניתן לבנות בנפרד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.867 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		96			יח"ד	מגורים_ (יח"ד)
		7199			מ"ר	מגורים_ (מ"ר)
		65	2298-	2363	מ"ר	מסחר
		240	-----		מ"ר	מבנה ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח		יעוד
		1	מגורים ומסחר	
		4	שטח פרטי פתוח + זיקת הנאה למעבר רגלי	
		5,7	שטח ציבורי פתוח	
		2,3	מגורים	
		6	דרך מאושרת	
		8	דרך משולבת קיימת	
		9	שב"צ	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
9.06	455	40.48	1970
48.12	2342	8.61	419
10.52	512	2.14	104
1.89	92	13.83	673
15.02	731	34.94	1701
8.22	386		
7.17	349		
100%	4867	100%	4867

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
9.06	455	40.48	1970
48.12	2342	8.61	419
10.52	512	2.14	104
1.89	92	13.83	673
15.02	731	34.94	1701
8.22	386		
7.17	349		
100%	4867	100%	4867

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים קומה מפולשת – לובי, מחסנים, חדר אשפה וחדר עגלות, חדר לפעילות הדיירים.
4.1.2	הוראות
	לא יותרו דירות גן

4.2	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים – לא יותרו דירות גן. מסחר – לא יותרו שימושים המהווים מטריד סביבתי.
4.2.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן תנאי להיתר לתוספת הבניה בתחום תא שטח 1 יותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י התקן וכן הוראות לנושא חומרי חפירה ומילוי.

4.3	שם ייעוד: שב"צ
4.3.1	שימושים
	השב"צ יכלול את המבנה לשימור בשלמות כולל מדרגות והשטח לפיתוח בהתאם לנספח התיעוד. המבנה לשימור ישמש פעילות ציבורית כגון ספרייה, גן ילדים, משרדי עירייה, מועדון, או כל פעילות ציבורית אחרת שמתאימה לסביבה ואינה פוגעת במבנה לשימור. השטח בין המבנה לשימור וגבול חלקה 50 יועד למעבר ציבורי. שימור המבנה יעשה על בסיס תיק תיעוד.
4.3.2	הוראות

4.4	שם ייעוד: שפ"פ
4.4.1	שימושים
	שטח השפ"פ, תא שטח 4, ישמש לשביל מעבר ציבורי.
4.4.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן

4.5	שם ייעוד: דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	ישמש לחניה ציבורית
4.5.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן

4.6	שם ייעוד: שצ"פ
4.6.1	שימושים
	ריהוט רחוב ותאורה, גדרות, שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח גנני.
4.6.2	הוראות
	ראה סעיף 6 להלן

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אזורי	צדדי מזרחי	צדדי מערבי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נייטו)	מספר יח"ד מספר תכנית	תכנית משיטח (המגרש)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מוצע
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שטחי בניה	שטחי סה"כ	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי			
6	4	4		2	18	59.5	36.3	42	30%	862	9950	3000	3750	3200	1062	3	מגורים ד'	
															92	4	שפ"פ	
															1154		סה"כ	
6	4	4		2	18	59.5	34.3	43	30%	794	10164	3200	3700	3264	1280	2	מגורים ד'	
4	5	4		2	10	40	25	11	57%	518	2357	910	617	735	455	1	מגורים ד'	
-	0	0				9							30	65			מסחר	
-				2	+1	9			55%	68	240			240	349	9	שבי"ע	

הערות כלליות לטבלה:

1. גובה המבנה והמרחק של הבניה החדשה מהמבנה לשימור מחייבים לפי חתך ותכנית הבינוי.
2. הארכדה בתחום התכנית תהיה אחידה בהתאם לפרט מחייב בתכנית הבינוי.
3. קווי הבנין של כל בנין בתאי שטח 2, 1-3 מרחוב בנימין, מחייבים לפי תכנית הבינוי. המרחק בין המבנה לשימור לבין הבניה החדשה מחייב ושינוי יהווה סטייה ניכרת.
4. בתאי שטח 2 ו-3 גודל יחידת דיר לא יפחות מ- 75 מ"ר עיקרי.
5. בניית מרפסות בתא שטח 3 תתאפשר החל מהקומה הרביעית מעל הכניסה הקובעת, כולל.
6. שטחי שרות עפ"י תכנית רח' / 2000 / 6.

טבלת זכויות בנייה מצב קיים לפי תב"ע רח/ 2010

קווי בניין (מטר)		מגורים ומסחר		מס' קומות	שטח עיקרי %	גוון בתשריט	»עוד
		צדדי	קדמי				
6		0	0	5 על עמודים	140%	אפור מותחם אפור כהה	מרכזי מסחר

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. החנייה ברובה תהיה תת קרקעית כמוצע בנספח החנייה המצורף. 2. מקומות החנייה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי נספח החנייה ערוך ע"י יועץ התנועה והמצורף לתכנית, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. 3. החנייה של המסחר תופרד באופן פיסי (מחסום) מהחנייה למגורים. 4. מקומות החנייה יתוכננו על פי תקן החנייה הארצי בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מהדרוש על פי הטבלה שבנספח התנועה. 5. יובטח מילוי אדמה גננית מעל המרתף המאפשר שתילת עצים וגינון. 6. מילוי האדמה יהיה בעומק מינימלי של 1.20 מ'. 7. עם תום הפרוייקט תנתן אפשרות מעבר בין החניונים התת קרקעיים. 8. תותר חנייה עד 2 קומות תת קרקעיות בכל תחום המגרשים בהתאם לנספח החנייה. 9. תותר חנייה מתחת לדרך משולבת בהתאם למוצג בנספח החנייה.
6.2	מרתפים
	הוראות במרתף על פי רח/2000/ב/6
6.3	הוצאות התכנית
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה, לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 (2) א לחוק.</p>
6.4	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע, בהתאם לחוק.
6.6	מבנים להריסה
	המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית, ייהרסו ע"י מבקש ההיתר.
6.7	זיקת הנאה
	בשטח הפרטי הפתוח תינתן זיקת הנאה למעבר הציבור ותורשם על כך הערת אזהרה בטאבו.
6.8	בטיחות טיסה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו למבנים גבוהים מ- 60 מטר הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי לאישור עבודת עגורנים ומתקני עזר להקמת מבנים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

תנאים למתן היתר בנייה	6.9
1. תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים יהיה אישור תכנית בנינו ופיתוח כוללת לכל שטח התכנית ע"י הועדה המקומית.	
2. 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.	
3. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדסת העיר אישרה תכנית פיתוח וחזות הבניינים. התכנית תכלול: פיתוח שטח, סימון גבהים, סימון גדרות, פתרון אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון וכן מסתורי כביסה, סידור למזגנים, עיצוב מתקני אנרגיה סולארית וגימור חזיתות המבנה וכד'. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.	
4. ביצוע תשתית מים, ביוב, ניקוז, כבישים, ש.פ.פ ופיתוח בתחום המגרש הנדרשים לשם ביצוע הפרוייקט יהיו ע"י מבקש ההיתר (לכל מתחם בנפרד) כתנאי להיתר בניה ושלא ע"י היטלי השבחה. פיתוח המדרכה יהיה עד שפת הכביש ברח' בנימין.	
5. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה לשימור בתא שטח 9, יהיה אישור תיק תיעוד ע"י וועדת השימור של עיריית רחובות.	
6. תנאי להוצאת היתרי הבניה בתאי שטח 2 ו-3 הינו חלוקה למגרשים עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, פרק ג' סימן ז' לחוק. לאחר אישור תכנית זו תוגש תכנית לצרכי רישום התואמת את תכנית האחד והחלוקה. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 - לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תכנית חלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו פקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. ניתן לקדם תכנית לכל מתחם בנפרד.	

הוראות בינוי	6.10
1. הארכדה בחזית רחוב בנימין תהיה בתוך תחום הדרך (מדרכה), תטופל ותתוחזק ע"י הרשות המקומית. הארכדה תהיה אחידה בהתאם לפרט מחייב כפי שמופיע בתכנית הבינוי.	
2. בהתאם לתמא/4/ב/34, לפחות 20% משטח המגרש יקבע כשטח חדיר מים לצורך חלחול מי נגר עילי. ניתן להותיר פחות מ-20% אם יותקנו מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת נגר עילי בתחומי המגרש. במקרה של מתקני החדרה ידרש אישור משרד הבריאות ורשות המים כתנאי למתן היתרי בנייה.	
3. חתך המבנים בתאי שטח 002, 003 לכיוון רחוב בנימין, יהיו מחייבים.	
4. בתא שטח 003 לא יותרו מרפסות לכיוון רחוב בנימין עד קומה 4. חתך המבנה וקווי הבנין כמוצג בנספח הבינוי, יהיו מחייבים.	

6.11	עצים בוגרים
	<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום תא שטח ובשטחים הציבוריים הסמוכים לו- קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ניתן יהיה להתנות מתן רישיון עקירה בנטיעת עצים חלופיים ולהתנות מתן רישיון העתקה בתנאים שיבטיחו את צמצום הפגיעה בעץ.

6.12	מצללות
	<p>בגג או במרפסת גג, השייכים לדירת הגג, תבנה מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. בתכנית ההיתר יוצגו פרטי המצללה והיא תיבנה בפועל במסגרת הבנייה כולה.</p>

6.13	הוראות למבנה לשימור
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסת בנין לשימור וגדרות היסטוריות סמוכות לו ולא תותר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור. היתר בניה לתוספת במבנה לשימור יותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים על פי תקן. 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. 3. תתאפשר הקמת גלריה בחלל המבנה לשימור (עפ"י החלטת ועדה מקומית מתאריך 29.08.07). תוספת הבניה תותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י התקן. 4. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את המבנה המקורי, בהתאם לממצאי תיק התיעוד והשימור ובאישור יועצת השימור של עיריית רחובות. 5. יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור כל עוד אינם פוגעים בחזית הבנין או במצבו הפיזי ובתנאי שהינם הפיכים, מותנה באישור מהנדס העיר. 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 והפיתוח הנופי שסביבו, למעט מבני עזר חיוניים למבנה בהתאם להנחיות השימור ובאישור מהנדס העיר. 8. היתר בניה במבנה המגורים בתא שטח 3 ו-4 יהיה מותנה בהכנת תיק תיעוד ושימור לאישור יועצת השימור של עיריית רחובות. היתר בניה וקבלת טופס 4 לא יהיה מותנה בקבלת היתר בנייה למבנה לשימור. 9. שימור המבנה יהיה על בסיס תיק תיעוד שיאושר ע"י הועדה המקומית. פרטי ריצוף, גדרות, ארקדה ושערים במתחם המבנה יבוצעו על פי פרטים מחייבים המצויים בתכנית בינוי.

6.14	חומרי חפירה ומילוי
	<p>תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>

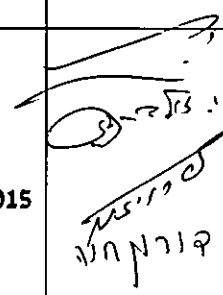
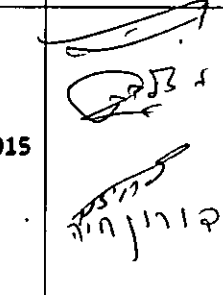
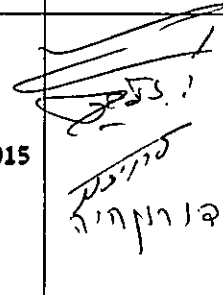
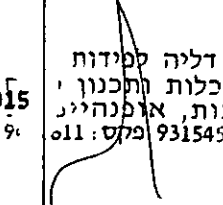
7. ביצוע התכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.12.2015		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות 500284005	0505861 0378661 03700549 051869782	קאופמן מרדכי זלברפניג יצחק רויזנר דינה דורון חיה	מגיש התכנית
25.12.2015		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות 500284005	0505861 0378661 03700549 051869782	קאופמן מרדכי זלברפניג יצחק רויזנר דינה דורון חיה	יוזם התכנית
25.12.2015			0505861 0378661 03700549 051869782	קאופמן מרדכי זלברפניג יצחק רויזנר דינה דורון חיה שונים	בעלי עניין בקרקע
25.12.2015		דליה לפידות אדריכלות ותכנון י רות, אולנהייג טל: 931545 פקס: 011	07231731	דליה לפידות	עורך התכנית