

4021727

עיריית רחובות	מינהל הנדסה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
הוראות התכנית	08-04-2013
תכנית מס' רח/2010/15 א	נתקבל
	תכנון בניין ערים

מתחם בית הפועלים

שינוי לתכניות רח/2000/ב1 רח/2000/ג1 רח/2010

משרד הפנים
מחוז מרכז
09. 04. 2013
נתקבל
תיק מס'

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות.

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת מכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. סוג התכנית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 2010/ג1/רח
בישיבה מס' 2010/ג1/רח
לחעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה לחפיקה לאשרה
י"ר הוועדה
חמהנדס

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20.5.12 רח/2010/15 א
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר
י"ר הוועדה המחוזית תאריך

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
9	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
17	5. טבלת זכויות והוראות בניה
19	6. הוראות נוספות
25	7. ביצוע התכנית
26	8. אישורים וחתימות

דברי הסבר לתכנית

מתחם בית הפועלים הינו מתחם המוצע לפינוי בינוי במסגרת פרויקט "פינוי בינוי" של משרד השיכון ועיריית רחובות.

המתחם נמצא בין רח. הרצל במזרח, ורח. גלוסקין במערב, רח. גאולה בצפון ורח. בית הפועלים בדרום.

- המתחם תוחם ציר הולכי רגל הקושר בין רחוב הרצל לרחוב גלוסקין כאשר הציר מכיל כיכר עירונית רחבה הפונה לרחוב הרצל ובה שני מבנים לשימור וכן דופן פנימית מסחרית. המשך הדרך משנה את אופיה לגינה הקושרת את הכיכר אל רחוב גלוסקין.
- במתחם מבנה מגורים בעל דופן מסחרית כלפי רחוב בית הפועלים וכלפי הכיכר הפנימית. קומת המסד מורכבת מקומת קרקע מסחרית, מעליה 3 קומות משרדים והחל מהקומה ה- 5 המבנה נסוג פנימה בכדי לשמור על אופיו של הרחוב ומשנה את יעודו מגורים.
- כלפי רחוב בית הפועלים 2 מבני מגורים בסמוך לבנין המשרדים כאשר המבנה על קרן הרחוב חובק את מבנה בית הפועלים המיועד לשימור. כלפי רחוב גלוסקין בנין מגורים נוסף כאשר בין שני מבני המגורים הפונים לרחוב, שצ"פ היוצר קשר עירוני ירוק עם הכיכר המרכזית שבמרכז המתחם.
- 7 מבנים לשימור אשר עליהם יוכנו תיקי שימור עם הוראות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רח/2010/15 א

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם בית הפועלים		1:1 שם התכנית
9,913 מ"ר		1:2 שטח התכנית
מתן תוקף	שלב	1:3 מהדורות
מהדורה 5	מספר מהדורה	
20 מרץ 2013	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התכנית	1:4 סיווג התכנית
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	645/000
		קואורדינטה דרום צפון - X	182/140
1.5.2	תאור מקום	בין רח. הרצל ממזרח, רח. גאולה בצפון, רח. בית הפועלים בדרום, רח. גלוסקין במערב.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	רחובות
		שכונה	מרכז העיר
		רחוב	
		מספר בית	
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	• מוסדר	• חלק מהגוש	77,78,79,290 399,507,508,75 317,318,319,398	----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש	לא רלבנטי	לא רלבנטי
--------------	----------	-----------	-----------

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 אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/4/2	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמ"א/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.05.97
רח/2000/ב1	• שינוי			
רח/2000/ג1	• שינוי			
רח/2010	• שינוי			

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

1.6.4 ערה על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלבנטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלבנטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלבנטי	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים	מרץ 2013		33		• מחייב	הוראות
	מרץ 2013				1: 500		מחייב	תשריט
	מרץ 2013					1: 500	• מחייב חלקית	תכנית בינוי
	מרץ 2013					1: 500	• מנחה	תכנית נוף
		יהודה אריה חברת ד.א.ל	דצמבר 2012			1: 500	• מנחה	תנועה וחניה
	דצמבר 2012				1: 500		• מנחה	
	דצמבר 2012				1: 500		• מנחה	
		נאור מימר אדריכלות ושימור	מרץ 2010		89		• מנחה	מסמך תעוד מקדים
	תופ אקוסטיקה							פברואר 09

* נספח הבינוי מחייב לעניין קוי הבניין, עצים לשימור, מבנים לשימור וגובה בניינים. 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית רחובות					רחוב ביליון 2 רחובות	08-9392222		08-9392384	

1.8.1: יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-9392384		08-9392222	רחוב ביל"ו 2 רחובות					ועדה מקומית רחובות	

1.8.2: בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלויות
									שונים פרטיים	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות או ח.מ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
arch@iritdror.co.il	03-6022478	052-3488726	03-6041378	אליהו חכים 12 תל אביב		40263	054663315	עיריית סולסי	אדריכל	• אדריכל
moded-r@barak-online.net	03-9416842		08-9350649	רח. יהודה הלוי 34 רחובות		441		ראול מרקוביץ		• מודד
yehuda@del.co.il	03-6366440	050-5512797	03-6366444	ינאל אלון 55, ת"א		23940	051009264	יהודה אריה	מהנדס	• יועץ תנועה
mimar@012.net.il	0776262862	054-4269908	0722510049	יונתן רטוש 3, יפו			28449189	נאור ממיר		• יועץ שימור
topak@netvision.net.il	026234485		026252514	רח. ההסתדרות 10 ירושלים			512021619	תופ אקוסטיקה		• יועץ אקלים

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 דרום יהודה .

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**

שינוי יעודי קרקע מ-מגרש מגורים מרכזי, מגורים ומסחר מעורב, מסחר ודרך ל-מגורים א' ומסחר, מגורים ומסחר ומשרדים, מגורים ד', מסחר ומשרדים מסחר שצ"פ, חניה ודרך.
יצירת מתחם המשלב מבני מגורים מסחר ומשרדים במבנים לשימור ועצים הסטוריים הכולל: שטחים למסחר ומשרדים בהיקף של 2,070 מ"ר עקרי למסחר ו 2,011 מ"ר עקרי למשרדים ו 246 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי הקרקע ממגרש מגורים מרכזי, מגורים ומסחר מעורב, מסחר ודרך למגורים א' ומסחר, מגורים מסחר ומשרדים מגורים ד' מסחר ומשרדים שצ"פ ודרך.
- ב. שימור מבנים והוראות שימור
- ג. קביעת אזור מיוחד למסחר, למסחר ומשרדים, למגורים, שטח ציבורי פתוח.
- ד. קביעת חניונים פרטיים לחניה, והוראות בדבר הסדרי תנועה וחניה.
- ה. קביעת מבנים להריסה.
- ו. קביעת זכויות בניה :
 - קביעת זכויות ומגבלות בניה : הגדלת שטח עיקרי למסחר מ 5,146 מ"ר ל- 4,081 מ"ר למסחר ומשרדים ומ- 71 יח"ד ל- 246 יח"ד
 - קביעת צפיפות : 21.1 יח"ד לדונם או 428% בניה כולל
- ז. קביעת הוראות בינוי מחייבות :
 - קביעת מרווחי בניה : קווי בניין 0 למסחר ומשרדים וקווי בנין משתנים למגורים
 - קביעת גובה בנינים עד 16 קומות למגורים.
- ח. קביעת הנחיות מחייבות לבינוי ולעיצוב אדריכלי
- ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע
- יא. קביעת הנחיות סביבתיות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית 9.913

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב מאושר	סה"כ מצב המוצע
מגורים	יח"ד	71	+175	246
מגורים (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	6,682	+ 20,510	27,192
מגורים מיוחד	יח"ד	-	-	-
מגורים מיוחד	מ"ר	-	-	-
מסחר ומשרדים	מ"ר	5,146	-1,065	4,081
מבני ציבור	מ"ר	-	-	-
מלונאות ונופש – מספר חדרים	י"ח אירוח	-	-	-
מלונאות ונופש	מ"ר	-	-	-

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד	תאי שטח כפופים	
			לא רלבנטי	לא רלבנטי
	5	מגורים א' ומסחר		
	02A,02B,01	מגורים ד'		
	4, 9	מסחר מגורים ומשרדים		
	6,7,8	מסחר		
	10,11, 13,15	שטח ציבורי פתוח		
	14,16,17	דרך מאושרת		
	12	חניה		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד – מגורים א' ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר מסעדה, בית קפה בקומת הקרקע לכיוון רחוב גאולה ולכיוון השצ"פ בתא שטח 12 מסחר קמעונאי התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, שאינו גורם לדעת הועדה המקומית למטרד אסתטי, או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו, תואם את הנחיות השימור בהסתמך על תיק התיעוד באישור מהנדס העיר לאחר קבלת חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.</p> <p>ג. תינתן אפשרות למשרדים, מסחר, שירותים אישיים בקומה 1 מעל המסחר או למגורים אך לא שניהם יחד.</p>
4.1.2	הוראות בנייה
א.	<p>א. מבנה המיועד לשימור מלא מסומן בתשריט ונמצא בתא השטח 05</p> <p>ב. למבנה יוגש תיק תיעוד מלא ומחייב אשר יהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. הוראות הבינוי ושימור יוגדרו על בסיס המלצות תיק התיעוד לכל מבנה. ראה תנאים להיתר בנין לשימור סעיף 6.1 וסעיף 6.6</p> <p>ד. לא תותר הריסה של מבנה לשימור בכל מקרה.</p> <p>ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, בהסתמך על המלצת ועדת השימור המקומית המתבססת על הנחיות המועצה לשימור אתרי מורשת ותיק התיעוד לאחר קבלת חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.</p> <p>ו. יש לאפשר 30% תכסית פתוחה ופנויה לגינון ופיתוח בלבד (לא כולל מסעות וחניות לכלי רכב)</p> <p>ז. פתרון לנגר עילי כפוף להוראה 6.13 בהוראות נוספות בתקנון זה.</p> <p>ח. היה ונהרס המבנה לשימור ללא היתר הריסה כדון, זכויות הבניה של המגרש יפקעו.</p> <p>ט. נגר עילי ומרזבים יופנו לכיוון השטחים המגווננים בתחום התכנית לשם החדרה למי תהום.</p>

4.2 יעוד - מגורים ד'		
4.2.1 שימושים		
א. מגורים		
4.2.2 הוראות		
<p>א. בתאי שטח 01, 02A מכילים מבנים לשימור.</p> <p>ב. כניסות לחניות לרכב מרחוב גלוסקין ומרחוב בית הפועלים.</p> <p>ג. חניות לרכב יהיו תת קרקעיות בלבד, המבנה התת קרקעי יהיה ללא בליטות מעבר לגובה המדרכה ברחוב גלוסקין ומעבר לגובה בשצ"פ הגובל במבנה.</p> <p>ד. חומרי גמר לקומות עליונות למגורים - חומרים קשיחים בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. יותרו גדרות מסביב למגרשי המגורים עד לגובה מקסימלי של $1.00 +$ מ' ממפלס המדרכה הסמוכה בלבד. כלפי השצ"פ הגדרות יותרו עד לגובה מקסימלי של $0.40 +$ ס"מ מגובה מפלס המדרכה הסמוכה לגדר.</p> <p>ו. יש לאפשר 30% תכסית פתוחה ופנויה לגינון ופיתוח בלבד. לא כולל מסעות וחניות לכלי רכב חלק משטח זה מיועד לגינות פרטיות הצמודות לדירות בקומת קרקע. לפחות 10% משטח תא השטח, יהיה מיועד לכלל הבניין לא לשימוש פרטי אשר ימוקמו בצמוד לכניסת הולכי רגל לבניין.</p> <p>ז. פתרון לנגר עילי כפוף להוראה 6.13 בהוראות נוספות בתקנון זה.</p> <p>ח. המבנים לשימור הצמודים למגורים ישמשו בקומת הכניסה כלובי לבניינים. במידה והמבנה לשימור הינו בן שתי קומות הקומה העליונה יכולה לשמש לצרכי מגורים.</p> <p>ט. לא תותר בניה מעל מבנים לשימור לרבות מרפסות.</p> <p>י. לא תותר בניה תת קרקעית תחת המבנים לשימור.</p> <p>יא. ההצמדות למבנה לשימור תעשה בחומר גמר השונה מחומרי הגמר של המבנה לשימור והמבנה החדש באישור מהנדס העיר.</p> <p>יב. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדן, זכויות הבניה למגרשים אלו יפקעו.</p> <p>יג. נגר עילי ומרזבים יופנו לכיוון השטחים המגוונים בתחום התכנית לשם החדרה למי תהום.</p>	<p>תא שטח 01 02A 02B</p>	

4.3 יעוד - מסחר		
4.3.1 שימושים		
<p>א. בקומת הקרקע:</p> <p>א.1 - מסחר קמעונאי התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, שאינו גורם לדעת הועדה המקומית למטרד אסתטי, או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו, תואם את הנחיות השימור בהסתמך על תיק התיעוד באישור מהנדס העיר.</p> <p>א.2 - מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים.</p> <p>א.3 - בשטח המיועד למסחר ולחזיתות מסחריות לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.</p> <p>ב. קומה א' - משרדים, מסעדות, שרותי בריאות בהתאם לאישור משרד הבריאות.</p>		
4.3.2 הוראות		

<p>תאי שטח 06,07,08</p>	<p>א. מבנים המיועדים לשימור מלא מסומנים בתשריט ונמצאים על כל תאי השטח. ב. לכל מבנה הממוקם על תאי השטח האלו יוגש תיק תיעוד מלא ומחייב אשר יהווה תנאי להיתר בניה. ג. הוראות הבינוי והשימור יוגדרו על בסיס המלצות תיק התעוד לכל מבנה. ראה תנאים להיתר בנין סעיף 6.1 בהמשך. ד. לא תותר הריסה של מבנה לשימור בכל מקרה. ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, בהסתמך על הנחיות תיק התיעוד ובאישור יועץ השימור העירוני והמועצה לשימור אתרים. ו. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדין, זכויות הבניה למגרשים אלו יפקעו. ז. גדרות לא יותרו גדרות, מכל סוג שהוא, מסביב לכל תאי השטח כלפי השצי"פ או המדרכה או הדרך או מסביב לתאי השטח, למעט הוספת עמודונים דמוי ההיסטוריים במידה וידרש. ח. זכות מעבר תתאפשר זכות מעבר לציבור לשטחים המסחריים, זכות זאת תירשם אצל רשם המקרקעין על פי דין. ט. קו בניין בקומת הקרקע קו בניין מחייב הינו קו 0- לכל אורך החזיתות. י. שלטים ושילוט, הינם חלק אינטגרלי מהבניין ומהמתחם כולו, בסגנון באופי ובחומרים- ובהתאם להנחיות שילוט של עיריית רחובות. יא. סגירות חורף ארעיות – מכיוון והמתחם מיועד לשימור, לא יותרו בכל מקרה סגירות חורף כלשהן. יב. מתקני אשפה- יתוכננו ביתני אשפה בתוך המבנים בלבד עבור המגורים, המשרדים המסחר וחנויות המזון, ויהיו בתאום עם מחלקת תברואה בעיריית רחובות. יג. גובה הכניסה למסחר יהיה תואם בין 0 – 20 ס"מ מהשצי"פ או מהמדרכה הסמוכה למסחר. יד. לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות. טו. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית. טז. לא יותר שימוש לאחסנה בלבד בשטח ובחזית המיועדים למסחר. יז. נגר עילי ומרזבים יופנו לכיוון השטחים המגוננים בתחום התכנית לשם החדרה למי תהום בתיאום עם המלצות תיק התיעוד.</p>
-----------------------------	--

<p>4.4</p>	<p>יעד – שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4:1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א. גינון ונטיעות ב. ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות מתקני גן, משחקים ושעשועים. ג. חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתא שטח 10 בלבד ד. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד</p>	<p>4.4:2 הוראות</p>
<p>תא שטח 10</p>	<p>א. חניון תת קרקעי בתחום השצי"פ יהיה מיועד לתניה, למגורים הסמוכים. ב. הכניסה לחניון תתאפשר רק מתאי השטח הסמוכים 01 או B 02 ג. החניונים התת קרקעיים יהיו רק על חלק מהשטח כך שיוותר לפחות 30% מהשטח פנוי לחלחול טבעי ושתילת עצים גבוהים. ד. גג החניון ומתקנים הנדסיים יהיו נמוכים ב 1.5 מ' לפחות ממפלס הקרקע הסופי ויחופה במצע מתאים עד לגובה המדרכות ברחובות גאולה, הרצל ובית הפועלים בשטח ההשקה עם הרחובות. ה. יש לאפשר קשר ישיר ונוח בין תאי שטח 10 ל 11</p>
<p>תאי שטח 11,13,15,</p>	<p>א. יש לאפשר קשר ישיר ונוח בין תאי שטח 11 ל 15</p>

יעוד – מגורים מסחר ומשרדים	4.5
שימושים	4.5:1
<p>תא שטח 04:</p> <p>א. בקומת הקרקע – מסחר קמעונאי מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקיוסקים התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, שאינו גורם לדעת הועדה המקומית למטרד אסתטי, או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו.</p> <p>ב. קומות 2-4 – משרדים ושיירותי בריאות בלבד. לא יותרו מגורים.</p> <p>ג. החל מקומה 5 – מגורים</p> <p>ד. בקומות תת קרקעיות – מחסנים, חניות לרכב המיועדים לציבור, למגורים מסחר ומשרדים.</p>	
<p>תא שטח 09:</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע לכיוון רחוב גלוסקין ולכיוון השצ"פ בתא שטח 10, מסחר קמעונאי התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, שאינו גורם לדעת הועדה המקומית למטרד אסתטי, או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו התואם את הנחיות השימור בהסתמך על תיק התיעוד באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. מסעדה, בית קפה.</p> <p>ד. אפשרות למסחר, או אפשרות משרדים.</p>	

הוראות בנייה	4.5.2
<p>א. המבנה בצורה של האות "ר": תוחם את השצ"פ הפתוח לרחוב הרצל.</p> <p>ב. הצלע הקרובה לרחוב בית הפועלים גובה מקסימלי 4 קומות בלבד. קומת קרקע מסחרית ומעליה שלוש קומות משרדים עפ"י נספח הבינוי.</p> <p>ג. החל מהקומה ה- 5 עד לקומה 15 המבנה יהיה בנסיגה בהתאם לתוכנית הבינוי, כאשר שטח קומה לא יעלה על 500 מ"ר ישמש למגורים.</p> <p>ד. כניסות לחניית לרכב מרחוב בית הפועלים, תופרד חניית המסחר והמשרדים מחניית המגורים.</p> <p>ה. חניית לרכב יהיו תת קרקעיות בלבד, המבנה התת קרקעי יהיה ללא בליטות מעבר לגובה המדרכה ברחוב גלוסקין ומעבר לגובה בשצ"פ הגובל במבנה.</p> <p>ו. חומרי גמר לקומות עליונות למגורים – חומרים קשיחים בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ז. לובי המגורים יופרד מלובי המשרדים.</p> <p>ח. נדבך מסד וחזית מסחרית – חובה. לאורך חזית מסחרית המצויה על קו בניין 0- כחלק מהמבנה תהיה קולונדה או מצללה (פרגולה) – בעומק 5 מ', בה תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור. ישמר גובה אחיד לקולונדה, מתואם עם המבנים לשימור הנמצאים במתחם.</p> <p>ט. קולונדה - חזית הקולונדה תהיה בתאום עם המבנים לשימור הסמוכים.</p> <p>י. כניסה – בחזית תודגש בעיצוב מיוחד, הכניסה למבנה המשרדים בהתאמה.</p> <p>יא. חומרי גמר – נדבך מסד – בחזית לרחוב יהיה מחופה בחיפוי עמיד יהיה תיאום בין סוגי החיפויים בחלקי הבניין השונים עם המבנים הסמוכים והמבנה לשימור באישור מהנדס העיר.</p> <p>יב. קיזוז שיפועים – במקרה של הפרשים בגובה בין קצוות המתחם, קיזוז הפרשי הגובה בקולונדה יעשה במדרגות וברמפות מחוץ לקולונדה, ברחוב של 3 מ' לפחות.</p> <p>יג. בניה בשלבים – כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית. כל שלב בניה יתן פתרון לגישות, חניה ופריקה וטעינה.</p> <p>יד. גדרות לא יותרו גדרות, מכל סוג שהוא, מסביב למגרשים כלפי השצ"פ או המדרכה ט"ו. קו בניין בקומת הקרקע קו בניין מחייב הינו קו 0- לכל החזיתות למעט כלפי דופן אחת המקבילה לחזית מבנה תא שטח 07, בה ישמר מרווח של 5 מ' מבינוי ולמעט חזית מערבית 5 מ' (כלפי הגבול עם תא שטח B02).</p> <p>ט"ז. שלטים – שילוט מהווה חלק אינטגרלי מהבניין כפי שיאושר בהיתר הבניה.</p> <p>י"ז. סוככים – לא יותרו סוככים מתקפלים בחזית נדבך המסד.</p> <p>י"ח. סגירות חורף ארעיות – עפ"י הנחיות לסגירת חורף ובתנאי שישאירו מעבר לציבור שלא יפתח מ-3 מ' מרוחב הקולונדה ועוד מלוא המדרכה.</p> <p>י"ט. מתקני אשפה- יתוכננו ביתני אשפה בתוך המבנים בלבד עבור חנויות המזון ויהיו בתאום עם מחלקת תברואה בעיריית רחובות.</p> <p>כ. אנטנות יותקנו על הגג בלבד רק באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>כ"א. חניית לרכב יהיו תת קרקעיות בלבד, המבנה התת קרקעי יהיה ללא בליטות מעבר לגובה ה-00 של המדרכה ומעבר לגובה השצ"פ הגובל במבנה.</p> <p>כ"ב. גובה הכניסה למסחר יהיה תואם בין 0 – 20 ס"מ מהשצ"פ או מהמדרכה הסמוכה למסחר.</p> <p>כ"ג. לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות.</p> <p>כ"ד. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>כ"ה. בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.</p> <p>כ"ו. פתרון לגר עילי כפוף להוראה 6.13 בהוראות נוספות בתקנון זה.</p>	<p>מבנה תא שטח 04</p>
<p>א. מבנה המיועד לשימור מלא מסומן בתשריט ונמצא בתא השטח 09</p> <p>ב. למבנה יוגש תיק תיעוד מלא ומחייב אשר יהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. הוראות הבינוי ושימור יוגדרו על בסיס המלצות תיק התעוד לכל מבנה. ראה תנאים להיתר בניה בסעיף 6.1 ותנאים לשימור בסעיף 6.6</p> <p>ד. לא תותר הריסה של מבנה לשימור בכל מקרה.</p> <p>ה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, בהסתמך על הנחיות תיק התיעוד ובאישור יועץ השימור העירוני והמועצה לשימור אתרים.</p> <p>ו. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדון, זכויות הבניה למגרשים אלו יפקעו.</p> <p>ז. מכיוון והמתחם מיועד לשימור, לא יותרו בכל מקרה סגירות חורף כלשהן.</p> <p>ח. נגר עילי ומרזבים יופנו לכיוון השטחים המגוננים בתחום התכנית לשם החדרה למי תהום.</p>	<p>מבנה בתא שטח 09</p>

יעוד – חניה		4.6
שימושים		4.6:1
א. חניון		
הוראות		4.6:2
א. כלל שטח התא, הינו חנייה פרטית של תא שטח 06	תא שטח 12	
ב. חנייה על קרקעית מחייבת נטיעות של עצים רחבי צל. לפחות עץ אחד על כל שלוש מכוניות.		
ג. חומר גמר לריצוף שטחי החנייה, חייב לאפשר חלחול מי נגר.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5 א. מצב קיים רח/2010

י"ע	מס' מגרש	רוחב חזית מיני'	שטח מגרש מינימלי	תכסית קרקע ב % -	מס' קומות מקס'	סה"כ בניה שטח ב %	יח"ד	קווי בניין		
								קדמי	צידי	אחורי
מגורים מרכזי	508,399,75,398,79,78	18	700	40	5 ע"ע	150		5	5	6
מגורים ומסחר מעורב	290	18	700	40 למגורים 50 למסחר	5 + ק. מסחר	140	סה"כ 71 (פילוג לא ידוע)	5 מגורים 0 מסחר	0 מסחר	6
מסחר	319,317,318,77,507	18	700	50	5	140		0	0	6
דרך										

5 ב. מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מעל כניסה	שטחי בניה (מ"ר)				בנין שימור	בנין חדש	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
בהתאם לקיים עפ"י תשריט	-	1		2.5	2	50.3%	400	-	-	50	350	✓		795	05	מגורים א' ומסחר
צ-ד, 4-0 מע-2, מז-3 שימור-0	3	16	+117.5	62.6	80	1,052%	12,500	3,327		3,600	8,800-ח-100-ש	✓	✓	1,188	01	מגורים ד'
צ-ד, 4-2 מע-2, מז-3 שימור-0	3	16	+117.5	54	64	936%	10,172	4,350		2,880	7040-ח-252-ש	✓	✓	1,086	02A	
צ-ד, 4-2 * מז-4, מע-4	3	16	+117.5	65.5	64	1,088%	9,920			2,880	7,040		✓	984	02B	
צ-ד 0-0 מז-0 מע-0	-	1				100%	340	-	-	35	305	✓		340	06	מסחר
	-	1				100%	143	-	-	13	130	✓		143	07	
	-	2				100%	420	-	-	42	378	✓		210	08	
בהתאם לקיים עפ"י תשריט		1				68%	95	-	-	10	85	✓		139	09	מגורים מסחר משרדים
צ-ד, 0-0 מז-0, מע-0	4	4-15*	+70.5 +117.5		36 יח"ד	723%	8,493	3,300	-	1,700	6,793		✓	1,175	04	
														510	10	שצ"פ
														1,410	11	
														3	13	
														931	15	
														327	12	חניה
														241	14	דרך מאושרת
														811	16	
														553	17	
					246	428%	42,486	10,977		11,210	31,273			9,913		סה"כ

*בהתאם לתוכנית בינוי

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה****א. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה:**

1. לאחר אישור תכנית זו ולפני מתן היתרי הבניה תיערך ע"י הועדה המקומית תכנית אחוד וחלוקה כוללת לכל שטח התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית ע"פ סעיף 125 לחוק.
3. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור לעיל.

ב. הבטחת ביצוע פינויים ושימור:

- 1.ב תנאי למתן היתר בניה, יהיה עריכת מסמך הכולל מבנים לשימור ומבנים לפינוי. המסמך יכלול את הקשר בין ההיתרים למבנים חדשים והמבנים לשימור. מסמך זה יערך לאחר אישור תכנית זו בסמכות ועדה מקומית.
- 2.ב תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התוכנית הינו הוכחת ביצוע פינויים או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם, הבטחת ביצועם בפועל וכן פינוי בפועל של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- 3.ב תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התוכנית הינו הוכחת ביצוע השימור בפועל ע"י ההנחיות בפרק 6.6

ג. אישור תיק תיעוד:

הכנה והגשת תיקי תעוד לכל המבנים בתאי שטח הבאים המיועדים לשימור :
08,07,09,02A,01,05,06 והמסומנים בתשריט. ראה הנחיות בסעיף 6.6 ב 1

ד. הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח מחייבת ומפורטת בקנ"מ 250:1 לפחות:

- 1.ד אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת ע"י מהנדס העיר בהמלצת ועדת השימור המקומית, תתבסס על הנחיות תיקי התיעוד וחוו"ד אדריכל הבקיא בשימור. לאחר השלמת הכנת תיקי התיעוד והמלצות השימור.
- 2.ד התכנית תכלול ותשלב בתוכה תכנית פיתוח לשצ"פ ולכל שטח התכנית התואמת את נספח הבינוי המנחה, שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו, באישור מהנדס העיר. התכנית תכלול:
 - 2.1.ד מיקום, נפח וגובה בניינים, כל השימושים המיועדים לכל מבנה ו/או לכל חלק ממנו. מידות עיקריות למבנים, מיקום כניסות ויציאות למבנים ומפלסים סופיים של הקרקע, מפלסי מרתפים ומפלסי הקרקע סביב הבניינים וגישות נכים לכל המבנים והקומות.
 - 2.2.ד -הוראות תנועה וחניה, תחנות לתחבורה ציבורית, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה ומפלסי חניה.
 - 2.3.ד -פיתוח המדרכות כולל גינון, נטיעה ושימור עצים. פרטי פיתוח וחומרי גמר של השטחים המגוונים והמרוצפים בשטחים הציבוריים ובמגרשי הבנייה, לרבות מדרכות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כיכרות ומעברים. ריצופים, תאורה וריהוט רחוב.
 - 2.4.ד -קביעת מפלסי קרקע סופיים בתחום השצ"פ, הדרכים והשבילים והבטחת רציפות תנועת הולכי הרגל בהם.
 - 2.5.ד -פירוט מפלסי הכניסה לבניינים, מפלסי מרתפים ומפלסי הקרקע סביב הבניינים.
 - 2.6.ד -קשרים של הולכי רגל מהחניה למפלס הרחוב, ובין המבנים ולגינות.
 - 2.7.ד -מיקום וצורת מתקנים לאצירת אשפה וצוברי גז
 - 2.8.ד -הוראות לשימור גדרות מקוריות בתחום השבילים והשצ"פ ופתרונות נופיים משולבים להצנעת מערכות טכניות המשרתות את המבנים לשימור.
- 3.ד שפת הרחוב בכל המתחם חייבת להתאים לאופי המבנים לשימור, בכדי להשיג את האפיון והייחודיות. יש לבחון שימוש באלמנטים שרווחו ברחובות ההיסטורית (עמודונים, ספסלים ותאורה וכו').

- 4.ד מותר יהיה לסטות מנספח הבינוי רק בנושאים שאינם מחייבים ובאופן שאינו סותר את הבינוי ועקרונותיו ואת היעודים המותרים ובאישור מהנדס העיר בלבד לאחר קבלת חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.
- 5.ד התכנית תתאים במדויק להוראות האדריכליות למבנים ותואמים את המבנים לשימור, על פי הרשימה המתוקנת והנחיות השימור. כל שינוי אחר יהיה טעון שינוי תכנית זו, בדרך של הכנת תכנית בינוי ערים חדשה ואישורה כחוק.
- ה. היתרי בניה למבנה לשימור: תכניות, חזיתות וחתכים יש להגיש ע"ג מצב קיים ובצרוף תיק תיעוד עם הנחיות השימור כפי שמצויין בסעיף 6.6
- ו. תנאי להריסת הבניינים: יהיה השלמת תיעוד המבנים המיועדים להריסה בשטח, לרבות בחלק המיועד לצורכי ציבור. המבנים יהרסו על ידי הבעלים.. במידה שמדובר במבנים היסטוריים יאספו חומרי בניה, רעפים, תריסים ופירזול היסטורי לטובת שימוש חוזר במבנים המיועדים לשימור.
- ז. היתר בניה לבניינים החדשים יותנה:
- ז.1 הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה על אותו תא שטח.
 - ז.2 שימור בפועל של המבנים לשימור בהתאם להנחיות השימור ותיעוד בסעיף 6.6. למעט בתאי השטח A02, 01 בהם פעולות השימור במבני השימור הצמודים יבוצעו בעת ובעונה אחת עם הבניה החדשה הצמודה אליהם. בתאי שטח אלו תנאי לאיכלוס המבנים יהיה גמר השימור בפועל של המבנים לשימור.
- ח. הגשה ואישור פתרונות אדריכליים לנושאים הבאים:
- ח.1 יש לתת דגש אדריכלי לממשק בין הבינוי המוצע בבניינים החדשים ובין המבנים לשימור.
 - ח.2 שילוב מתקני מזווג אויר, צוברי גז, שילוב קולטי שמש. שילוב מתקני אוורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחינוניים ומתקנים טכניים אחרים במבנים או מחוצה להם בהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה.
- ט. הגשת תכניות למערכות תשתית: הגשת תכניות לפריסת מערכות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, טל"כ, ניקוז, אצירה וסילוק אשפה.
- כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. הכל באישור הועדה המקומית במטרה לבחון דרכים להבטחת אי פגיעה במבנים לשימור בעת מתן ההנחיות והביצוע בשטח. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. תכנית המערכות תהיה מוטמעת בתוך תוכנית הבינוי והפיתוח בסעיף ד הנ"ל.
- י. הוצאת התכנית: מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל תא שטח לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, לרבות רישום האיחוד והחלוקה, עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון, לשווי של כלל תאי השטח לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה.
- יא. קביעת השימושים המחייבים בכל אחד מהמבנים לשימור תהיה תנאי להוצאת היתר בנייה, מתוך רשימת השימושים המותרים. ניתן להוסיף מנגנון של שינוי השימושים, אולם יש לקבל על כך אישור מהנדס העיר בתיאום ועדת השימור העירונית.
- יב. לעת מתן היתרי הבניה תבחן הועדה המקומית את עמידות המבנים ברעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי-413
- יג. הבטחת מניעת מטרדים בזמן הבניה: כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א.1 בזמן בניית מבנים חדשים יובטחו המבנים לשימור הסמוכים, כחלק מהיתר הבניה.
 - א.2 בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
 - א.3 כל קבלן בשטח יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
 - א.4 מכונות עזר כגון: קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל תא שטח, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.
 - א.5 תנאי לקבלת היתר בניה לתכניות יחייבו אישור + ליווי של מהנדס בטיחות ובטחון מתפקידו לאשר את שלביות הבניה, את ארגון האתר, את גידור האתר, ואת הבטחת הבטיחות ומניעת מטרדים להולכי רגל ומכונות במקום.
 - א.6 הועדה המקומית תהא רשאית להכניס תנאים בהיתר הבניה להבטחת הוראות סעיף זה.

6.2 איכות הסביבה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:
- הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
 - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
 - יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. יש להתנות את הפיתוח בשטח שפונה בהצגת קבלות/ מאתר סילוק פסולת.
 - לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 - הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.
 - תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית דרום יהודה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.3 הנחיות משרד הבריאות

- מערכות מים – תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון וכד.
- בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח)
- הנחיות לתכנון אזור מסחרי - יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי המשרדים ולאגף העסקים, לכל חנות במבנה תהיה גישה מהחצר או מאזור פריקה וטעינה.
- יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.
- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- הקמת מרכזים רפואיים ציבוריים בשטח המתחם בהתאם לאישור משרד הבריאות.

6.4 דרכים וחנויות

- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה והמפקח התעבורה המחוזי.
- תקן החנייה למגורים הינו- חנייה אחת ליחידת דיור הקטנה מ-100 מ"ר ושתי חניות ליחידת דיור הגדולה מ-100 מ"ר. בכל מקרה תקן החנייה לא יפחת מתקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בנייה.
- החנייה בתחום תאי השטח 01, A02, B02, 04, תהיה כולה תת קרקעית למעט חניה תפעולית.
- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנון זה יתן מענה מפורט להליך חפירת החניונים ללא פגיעה ביציבות מבנים לשימור במתחם.
- חניה לנכים תהיה עפ"י תקן.
- לא ניתן לחפור חניות מתחת למבנים לשימור
- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד למתע"ן רחוב הרצל אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין רק"ל.
- תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל
- בזכות הדרך יהיה ניתן להציב עמודי חשמל לצורך רק"ל.

- י. יש להפריד הפרדה פיזית בין חניית המגורים לבין חנייה לשימושי התעסוקה (מסחר ומשרדים).
 יא. פתרון החניה עבור המבנה לשימור בתא שטח 09 ינתן בתחום תא שטח 01.
 יב. פתרון החניה עבור מבנה לשימור בתאי שטח 07+08 יינתן התאי שטח 02 04.
 יג. רמפת ירידה לחניון תת קרקעי בין תאי שטח 04 02 : במידה ואחד המגרשים ימומש קודם, תתוכנן רמפה חד נתיבית מרומזרת עד למימוש המחצית השנייה.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 ב לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תחנות השנאים יהיו תת קרקעיות או משולבות במבנים עצמם באישור מהנדס הועדה עם חברת חשמל.
 ג לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
 ד קו בניין מינימלי מעמוד מתח גבוה יהיה 7.5 מ'.
 ה אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.
 ו אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסון או להשתמש בחומרי נפץ חומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות או מתקני חשמל אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים, ובהתאם לכל דין.

6.6 הוראות לשימור

על הבניינים המסומנים בתשריט-כמבנים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א **איסור הריסה:**
 1.א לא תותר הריסת מבנה לשימור, למעט המפורט להלן.
 א.1.1 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת תוספות במבנה לשימור שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי בהסתמך על המלצות ועדת השימור המתבססת על הנחיות תיק התיעוד בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.
 2.א היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדן, זכויות הבניה של מגרשים אלו יפקעו.
 3.א לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג הטיח וחומרי הבניה, פתחים, עבודות נגרות עבודות פירזול כתובות תבליטים היסטוריים, רצוף, רעפים מקוריים, כיחול, גדרות ושערים מקוריים בהתאם להנחיות תיק התיעוד
 ב **תכנית לאיחוד וחלוקה** עפ"י סעיף 6.1 אי תקבע את הקשר והיחס בין כל המבנים לשימור במתחם ובין המבנים החדשים.
 ג **לעת מתן היתרי בנייה** תבחן הועדה המקומית את עמידות המבנים ברעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי-413.
 ד **הוראות שימור:**
 1.ד **הכנה והגשת תיקי תיעוד:** כל פעולה הטעונה אישור מוסד תכנון על פי כל דין במבנה לשימור, תחוייב בהגשת תיק תיעוד על פי מסמך דרישות תיעוד. תיק התיעוד יעשה ע"פ הנחיות להכנת סקר ותיק תיעוד שהוכנו ע"י משרד הפנים.
 1.1.ד הכנה והגשת תיקי תיעוד למבנים בתאי שטח הבאים המיועדים לשימור: 07,09,02A,01,05,06, והמסומנים בתשריט. תיק התיעוד המאושר ע"י מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור, יהווה חלק מהמסמכים המהווים תנאי להיתר בניה.
 2.ד כל מבנה לשימור מוגדר כתכנית המבנה שאושר לשימור, כולל שטחי מדרגות חיצונית שהיו קיימות ויאושרו לשימור. קוי המתאר של המבנים לשימור בתשריט הינם משוערים. מתארו הסופי של כל מבנה ותכניתו, ייקבע על פי תיק התיעוד שלו ובאישור מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור: מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור רשאי להתיר לכלול במגרש שטחים נוספים, מחוץ לתחום הבניין לשימור, הנדרשים לדעתו לצורך הסדרת המערכות הטכניות של המבנה.
 3.ד המבנים ישוקמו וישומרו, על פי תיק התיעוד הנ"ל ועל פי ההוראות הבאות בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור:
 3.1.ד **מערכות ומתקנים טכניים:** כל המערכות והמתקנים הטכניים המשרתים את המבנים לשימור כולל מתקני חשמל, אנטנות, מתקני בזק, כבלים, צוברי גז, אשפה, מיזוג אוויר וכד'

יוסדרו בתחום המבנים בלבד, ובאופן שלא יראו מבחוץ מכל כוון שהוא, כולל הסתרות מתקנים שיוצבו על גג שטוח. מהנדס העיר רשאי להתיר למקם חלק מהמערכות הטכניות של המבנים במרתפים מחוץ לתחום הבניין, מתחת לפני הקרקע, כולל בתחום השצ"פ, אם שוכנע כי לא ניתן למקם אותם בתוך המבנה. שטחים תת קרקעיים אלה יוחזרו בנפרד למחזיק בבנין לשימור שעבורו נועדו המערכות הטכניות מעל פני הקרקע הסופיים, ובתנאי ש 30% מהשטח ישארו פנויים מתכסית.

- 3.2.ד **חל אישור על התקנת שילוט** מסחרי על גבי קירות או גג של מבנים לשימור, אלא באישור מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.
- 3.3.ד **לא יותרו על מבנים לשימור** התקנת קולטי שמש, מתקני אוורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחניונים, במידה וקיימת חובה להתקנת מתקנים אלו, תבוצע ההתקנה בתאום ואישור מהנדס העיר בהסתמך על המלצת אדריכל הבקיא בשימור.
- 3.4.ד היה ויתבקשו שינויים ו/או תוספות במבנים לשימור, הדרושים לצורך התאמת המבנה לשימוש לו נועד. הבקשה תוגש בהתאמה לתיק התיעוד ותובא לאישור מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.
- 4.ד **חובת אחזקה** : ממועד פינוי של כל מבנה לשימור ועד למועד ביצוע שימור המבנה כמפורט לעיל, תחול חובת אחזקה ושמירה נאותה של המבנה הקיים, על כל חלקיו, על בעלי הזכויות בנכס.
- 5.ד בזמן בניית מבנים חדשים יובטחו המבנים לשימור הסמוכים, כחלק מהיתר הבניה.

ה שינוי במבנה לשימור תוספות בניה: כל פעולה חיצונית וכל פעולה פנימית המשפיעה על מעטפת המבנה או משנה את מערך החללים הפנימיים, חומרי הגמר או הפרטים הייחודיים תעשה באישור מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור. בהתייחס לכל פרטי המבנה, לרבות: חומרי גמר, פרטים ייחודיים (כותרות, כתובות, פרטי נגרות, פרטי פירזול), סגירת מרפסות, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, שינוי חלוקה פנימית, התקנת מזגנים, החלפת חלונות ראוה, התקנת שילוט, התקנה או החלפה של צנרת ביוב ומים חיצוניים, מערכת ששמל או כבלים חיצוניים, צביעת המבנה, החלפת גג, גידור, חניה, גינון, נטיעת עצים פיתוח שטח וטיפול במרזבים. תותר התקנת מתקנים טכניים בתוך חלל גג רעפים, מתחת לגובה המעקה בגג שטוח, במרתפים או בחצרות, בצורה נסתרת ומוצנעת ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובריאותית ומבלי לפגוע בשימור המבנה. כל שינוי במבנה לשימור יעשה באישור ועדת השימור המקומית בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.

ו מגבלות בניה, הוראות עיצוב וצפיפות במבנים לשימור כדי להבטיח מימוש מטרות השימור, רשאית הועדה המקומית להגביל תוספות בניה כדלקמן:

- 1.1 במבנים לשימור מלא, לא יתיר מהנדס העיר כל תוספת בניה.
- 2.1 במקרים מיוחדים רשאי מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור בהתבסס על המלצות תיקי התיעוד להתיר את השינויים את הבאים:
- 2.1.1 בחללים פנימיים – לצורך התאמה לשימוש מחדש של המבנה לשימור, בתנאי ששינויים אלה אינם פוגעים בערכי המבנה ויתבצעו על פי תיק התיעוד.
- 2.2.1 תוספת בניה מקומיות, להתאמת המשך תיפקודו של המבנה – הכל בתנאי שאין בשינויים ו/או בתוספות אלה כדי לפגוע במטרות השימור של המבנה כולו או חלק ממנו ויתבצעו על פי תיק התיעוד.

- 3.1 לא תותר תוספת בניה מתחת לפני הקרקע.
- 4.1 במבנים לשימור, שאינם מבנים עם מגבלות מחמירות, תהיה הועדה המקומית רשאית בכפוף להמלצת מהנדס העיר להתיר תוספת בניה או אלמנטים דקורטיביים המאזכרים את מאפייני הבניה במקום כגון פרגולות, קורות אופקיות או מצחיות / גגונים. ההחלטות יתבצעו על פי תיק התיעוד באישור מהנדס העיר וועדת השימור המקומית בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.

עצים לשימור

- 1.ז לא יעקרו עצים לשימור אלא רק לאחר שהתקבלה בקשה מנומקת ונדונה בוועדת השימור המקומית ובאישור מהנדס העיר ופקיד היערות.
- 2.ז עקירה או העתקת עצים, אשר אינם מיועדים לשימור תותנא באישור פקיד היערות.
- 3.ז תכנית נוף מנחה המצורפת לתכנית זו מחייבת בנושא מיקום העצים ההיסטוריים לשימור.
- 4.ז תכנית הבינוי והפיתוח (ראה סעיף 6.1 ד') תקבע:
 - 4.1.ז את העצים המיועדים לשימור, העצים המיועדים להעתקה, כולל הוראות להעתקתם והעצים המיועדים לעקירה.
 - 4.2.ז הוראות החלפת צמחיה הסטורית שתמגע או שאינה מותאמת לתנאי הצללה עתידיים, בצמחיה ובעצים דומים ככל הניתן שישתלבו בתפיסת השימור המשולבת של הבניינים והצמחיה הסטוריים.
- 5.ז עצים בוגרים, בקוטר גזע של 3" לפחות, לאורך המדרכות ובשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים וללא הגבהות מקומיות.
- 6.ז עד למועד ביצוע עבודות הפיתוח בשצ"פ, חלה על המחזיק בנכס חובת שמירה ואחזקה של העצים הקיימים במצבם הנוכחי, עצים שנועדו להעברה, לגביהם ניתן להתחיל בתהליך ההעברה ולהשלימו עוד לפני ביצוע פיתוח השצ"פ.
- 7.ז אישור פקיד היערות לעניין עקירה והעתקת עצים.

6.7 הוראות תחזוקה

חובת תחזוקה – בכל מבנה לשימור תחול חובת תחזוקה. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות, ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת חיצונית ופנים המבנה כגון: בנגרות ובמסגרות, בגגות, בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכות חשמל וכבלים חיצוניות, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשיחזור מרכיבים מקוריים במבנה.

6.8 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 היטל לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו על ידי הוועדה המקומית על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות לתכנית לאיחוד וחלוקה המוגדרות בסעיף 6.1 א'.

6.10 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ובהתאם לסעיף 6.1.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.11 הגבלת בנייה בגין תמ"א 2/4

- א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה 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.
- ב. הגובה המירבי המותר להניח לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
- ג. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
- ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.12 תנאים לאישור אכלוס ולמתן טופס 4

- א. במבנים החדשים בתאי שטח 01 ו 02A מותנה בביצוע מטלות השימור בתא השטח שלהם.
- ב. במבנה בתא שטח 02B מותנה בפיתוח השטח הציבורי בפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 10.
- ג. במבנה בתא שטח 04 מותנה במטלת השימור בבניינים בתאי שטח 07 ו 08.
- ד. השלמת פעולות השימור של המעטפת והחלל הפנימי כנדרש להנחת דעתו של מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור, תהיה תנאי למתן אישור אכלוס למכלול הבניה במגרש.

6.13 נגר עילי

- בתחום התוכנית יינקטו פתרונות להשהיית הנגר העילי ולהעשרת מי התהום
- א. תכסית פנויה ללא בינוי וללא חניה של 20% משטח המגרש לכל עומק הקרקע.
- ב. שימוש במשטחי ריצוף יהיה בריצוף חדיר ומשהיי נגר.
- ג. תכנון משטחי החניה, חצרות פרטיות ומדרכות ציבוריות יהיה מחומרים חדירים ובשילוב גינון מונמך.
- ד. עודפי הנגר במגרש לא יועברו למשנהו אלא למערכת מאספת. תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

שלבי הביצוע יקבעו כחלק מהתכנית לאיחוד וחלוקה באישורה של הועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

תקופת מימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



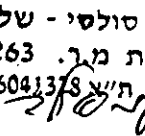
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8.04.13		רחובות		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	מגיש התכנית
8.04.13		רחובות		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
20.03.2013	 עיריית סולסי - שלף אדריכלות מ.ר. 40263 ולוסקיין ח"צ 03-6041378		054663315	עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים מתכנני ערים	עורך התכנית

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עיריית סולסי (שם), מספר זהות 054663315, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/2010/15 א ששמה מתחם בית הפועלים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 40263.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. יהודה אריה	מהנדס	נספחי תנועה
ב. נאור ממיר	יועץ שימור	מסמך תיעוד מקדים
ג. תופ אקוסטיקה	יועץ איכות סביבה	נספח אקלים.
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 ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עיריית סולסי - שלף
 אדריכלית מ.ר. 40263
 ילוסהין, ת"א 03-6041778

חתימת המצהיר

20 מרץ 2013

תאריך

הצהרת המודד

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : רח/ 2010 / 15 א

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 17-03-2008 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

8-04-2013 [חתימה] 441 מר/ג' ב' דאול
 תאריך חתימה מספר רשיון שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום 8-04-2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

28-6-2013 [חתימה] 441 מר/ג' ב' דאול
 תאריך חתימה מספר רשיון שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עיריית סולסי - שלף

אדריכלות מרחב 40263

חתימה גלוסקין, ת"א 03-6043378

עורך התוכנית: עיריית סולסי תאריך: 20 מרץ 2013

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
	✓	אם כן, פרט: ___ בינוי, תנועה, אקלים, ושימור		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים התומכים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון וחכניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייט מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל – "החניות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עיריית סולסי - שלף

40263 אדריכלית מ.ד.

03-6041775 חתומה: 

תאריך: 20 מרץ 2013

עיריית סולסי

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלונטי			

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
לא רלונטי		

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלונטי			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.