

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' רח/2010/22**

**מתחם בנימין יעקב**

**שינוי לתכניות**  
רח/2000/ב/1 רח/2000/ג/1 רח/2010 רח/2010/19

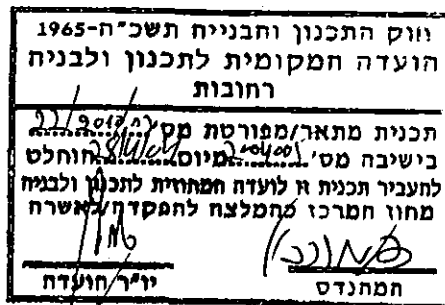
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות.

סוג התכנית

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



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
18.11.12 (18/11/2012)  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

7.10.12 יו"ר הוועדה המחוזית  
20.6.12 תאריך

**תוכן העניינים**

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית: "מתחם בנימין יעקב הרצל" הינה תכנית מפורטת במסגרת התחדשות עירונית של משרד השיכון ועיריית רחובות.

המתחם הינו בלב ליבו של רחוב הרצל במקום בו נפגשים הרחובות הותיקים של העיר רחובות: רחוב בנימין ורחוב יעקב. ממול עומד השוק ורחוב ביל"ו המוביל לתחנה המרכזית וקניון רחובות. מפגש רחובות חשוב זה נהפך עם השנים לצומת תנועת רכבים ואוטובוסים עמוס וסואן שפוגע במרכז העירוני ומבריא את האנשים. מטרת התוכנית היא ליצור התחדשות קיימת למרכז העירוני ולשמר את האכויות ההיסטוריות של היישוב עם הדרישות של בני דורינו למען הדורות הבאים.

מטרת התוכנית :

- תוספת מגורים ועירוב שימושים להחייאתו מחדש של המרכז העירוני.
- מערכת כיכרות וחצרות עירוניות בלב ליבה של רחובות להולכי רגל ( בניגוד למעגלי תנועה) עם מסחר בקומת הקרקע ושימושים נוספים מעל.
- מעברים להולכי רגל החוצים את המתחם מדרום לצפון וממערב למזרח-בכדי למשוך תנועה עירנית יותר בתוך המתחם בתוך הכיכר .
- החזרת מגורים ללב העיר-יצור תנועת אנשים בכל הגילאים בשעות הבוקר והערב יגרמו לסביבה ליהיות בטוחה. כניסה למגורים דרך רחוב אחורי ממפלס הרחוב ולא ממפלס מוגבה היוצר הפרדה וניתוק.
- שימור מבנים ועצים ותיקים בעלי ערך סביבתי.
- מסחר על הרחובות ומשרדים מעל- בתקווה שלתוך חלק משטחים אלו יכנסו שימושים של חינוך פרטיים, מכללה, בתי ספר למבוגרים וסטודנטים.
- חניות תת קרקעיות במבנים החדשים – נגישות נוחה לדיירים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז מרכז

תכנית מס' רח/2010/22**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מתחם בנימין יעקב		1.1 שם התכנית
12,040 מ"ר		1.2 שטח התכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 5 מתן תוקף	מספר מהדורה	
28 אפריל 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	644/775
		קואורדינטה דרום צפון - X	182/330
1.5.2	תאור מקום	בין רח. הרצל ממערב, רח. יעקב בצפון, רח. בנימין בדרום.	
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
3704	מוסדר	• חלק מהגוש	257, 297, 298, 299, 155, 198, 201, 17, 15, 382, 342, 341, 339, 300, 301, 302, 303, 19, 548, 547, 398, 397, 549	47, 13
3703	מוסדר	• חלק מהגוש		93, 200

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 תא שטחים מתכניות קודמות**

מספר תא שטח	מספר תכנית
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 שנקבעו בהוראות תמ"א / 4 / 2		
רח / 2000 / ב1 רח / 2000 / ג1 רח / 2010 / רח / 2010 / 19	• 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 ערר 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	

## 1.6 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 רח/2000/1ב רח/2000/1ג רח/2010, רח/2010/19	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2		

### 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 השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

### 1.6.4 ערר 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	
	הועדה המחוזית	עיריית סולסי	אוגוסט 2010		33		מחייב	הוראות	
	הועדה המחוזית		יולי 2010			1:500	מחייב	תשריט	
	הועדה המחוזית		יולי 2010			1:500	מחייב חלקית*	נספח בינוי	
	הועדה המחוזית	יהודה אריה חברת ד.א.ל	מרץ 2010			1:500	מנחה	הסדרי תנועה ללא BTR	תנועה וחניה
			מרץ 2010			1:500	מנחה	הסדרי תנועה חלופות BTR	
			יולי 2010			1:500	מנחה	מאזן חניה והסדרי תנועה	
	הועדה המחוזית	לשם שפר איכות הסביבה	נובמבר 09		23		מנחה	חוות דעת אקלימית	
	הועדה המחוזית	דרור גרשון	יולי 2010			1:500	מנחה	תכנית נוף	
	הועדה המחוזית	נאור מימר	מרץ 2009		88		מחייב	מסמך תעוד מקדים	

★ נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, עצים לשימור והעתקה, מבנים לשימור גובה בניינים והגדרת הנסיגות מקווי בניין 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

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 ביליין 2 רחובות	08-9392222		08-9392384	



## 1.8.1.1 יזם בפועל

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

## 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	
										בעלי קרקע שונים

## 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.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
<a href="mailto:irit@iritdror.co.il">irit@iritdror.co.il</a>	03-6022478	052-3488726	03-6041378	אליהו חכים 12 תל אביב		40263	054663315	עיריית סולסי	אדריכל.	• אדריכל
<a href="mailto:moded-r@barak-online.net">moded-r@barak-online.net</a>	03-9416842		08-9350649	רח. יהודה הלוי 34 רחובות		441		ראול מרקוביץ		• מודד
<a href="mailto:yehuda@del.co.il">yehuda@del.co.il</a>	03-6366440	050-5512797	03-6366444	יגאל אלון 55, ת"א		23940	051009264	יהודה אריה	מהנדס	• יועץ תנועה
<a href="mailto:mimar@O12.net.il">mimar@O12.net.il</a>	0776262862	054.4269908	0722510049	יונתן רטוש 3, יפו			28449189	נאור ממיר		• יועץ שימור
<a href="mailto:reut@shl.co.il">reut@shl.co.il</a>	02.6427103		02.6427729	הנטקה 34 ירושלים 91036			514131291	לשם- רעות רבי		• 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 יעוד קרקע ממגרש מרכז עסקים ראשי, מגרש מיוחד, שצ"פ וזכות דרך למגרשי מסחר ומשרדים, מגורים די ומסחר, מגורים גי ומסחר, שצ"פ וזכות דרך. יצירת מתחם המשלב מבנה מגורים ומסחר, מסחר ומשרדים ושטחים פתוחים עם מבנים ועצים לשימור כך שהמתחם בהיקף של כ- 9,400 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים ו- 250 יח"ד

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעודי הקרקע
- ב. שימור מבנים והוראות שימור
- ג. קביעת אזור מיוחד למסחר ומשרדים, למגורים, למגורים מיוחד וקביעת 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 מ-10,566 מ"ר ל-33,740 מ"ר ומ 18 יח"ד ל-250 יח"ד.
  - קביעת צפיפות – עד 60 יח"ד לדונם נטו או 388% בניה כולל.
  - ז. קביעת הנחיות מחייבות לבינוי ולעיצוב אדריכלי.
    - קביעת מרווחי בניה – קו בנין 0 למסחר ומשרדים וקווי בנין משתנים מ-20 מ' -0 מ' למגורים.
    - הגדרת נסיגות מקוי בניין
    - קביעת גובה בנינים – עד 119.7 מ' מעל פני הים למגורים.
  - ח. ביטול דרכים מאושרות.
  - ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
  - י. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלב ביצוע
  - יא. קביעת הנחיות סביבתיות

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית 12.040

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב מאושר	סה"כ מצב המוצע
מגורים	יח"ד	18	+ 232	250
מגורים (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	484	+ 23,866	24,350
מגורים מיוחד	יח"ד	-	-	-
מגורים מיוחד	מ"ר	-	-	-
מסחר ומשרדים(כולל מסחר במבני מגורים)	מ"ר	10,082	- 692	9,390
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
לא רלבנטי	לא רלבנטי.		
		14	מגורים ג' ומסחר.
		15,16	מגורים ד' ומסחר
		1-12	מסחר ומשרדים
		17	שטח ציבורי פתוח
		19,24	דרך מאושרת
		20	דרך מוצעת

**4. ייעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>יעוד – מגורים ג' ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות בנין</b>
תא שטח 14	<p>א. מבנה קיים- ניתן להוסיף עליו 4 קומות נוספות ולהרחיבו על פי תכנית בנין אשר הינה חלק מתכנית זו. תנאי להיתר בניה להרחבת המבנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קומת קרקע מסחרית בלבד וחזיתות מסחריות כלפי רח' הרצל והככר הצפונית לבנין בכפיפות להוראות והנחיות אדריכליות סעיף 6.1 ז' המהוות תנאי להיתר בניה. זכות מעבר לציבור בכל החזיתות.</li> <li>2. <u>כניסות</u> להולכי רגל, למגורים מרחוב הרצל ומרחובות פנימיות.</li> <li>3. <u>חניות</u> ליחיד ולמסחר יוסדרו בתכנית לקרן חניה של עיריית רחובות.</li> <li>4. <u>עיצוב חזיתות</u>, קומות קרקע וקומה ראשונה – מתואם עם התוכניות בנין ופיתוח, הוראות אדריכליות המהוות תנאי להיתר בנין – ראה סעיף 6.1 ז' והוראות תכנית זו.</li> <li>5. <u>חומרי גמר</u> לקומות עליונות למגורים – חומרים קשיחים בהתאם לאישור מהנדס העיר</li> <li>6. <u>גדרות</u> -לא יותרו גדרות, מכל סוג שהוא, מסביב לתא השטח כלפי השצי"פ, המדרכה או הדרך</li> <li>7. <u>זכות מעבר</u> - תתאפשר זכות מעבר לציבור לשטחים המסחריים וזכות זאת תירשם אצל רשם המקרקעין.</li> <li>8. <u>אנטנות</u> יותקנו על גג רק באישור היחידה הסביבתית.</li> <li>9. לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות.</li> <li>10. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית.</li> <li>11. בשטח ובחזית המיועדים למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.</li> <li>12. נגר עילי ומרזבים יופנו לכיוון השטחים המגוננים בתחום התכנית לשם החדרה למי תהום.</li> <li>13. יש לאפשר גישה לכל אדם (כולל אנשים בעלי מוגבלויות) לכל שטחי המסחר בכל הקומות.</li> </ol>

<b>יעוד - מגורים ד' ומסחר.</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
א. מגורים	
ב. לפחות 50% מקומות הקרקע של המבנה מחוייבת להיות מסחרית.	
ג. כניסה, לובי ומחסנים לדיירים – קומת קרקע.	
ד. אפשרות למסחר, שירותים אישיים, משרדים בקומה 1 מעל המסחר או מחסנים לדיירים בלבד או מגורים.	
ה. חניות למגורים ולמסחר בקומות תת קרקעיות או בקומה 1 מעל מסחר.	
ו. מחסנים למסחר בקומות תת קרקעיות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
א. היקף התכנית הפנויה מבינוי תהיה מינימום 30% בכדי לאפשר חלחול מים לקרקע. בנוסף לכך יש ליצור מערכת ניקוז לקרקע בשטח המגרש.	תא שטח 15,16
ב. נגר עילי ומרזבים יופנו לכיוון השטחים המגוננים בתחום התכנית לשם החדרה למי תהום.	
ג. כניסות להולכי רגל למגורים ולחניות מדרך פנימית אחורית המהווה המשך לרחוב אחד העם.	
ד. תחזית המסחרית עפ"י הסימון בתשריט - כל החזית המזרחית הפונה לשצ"פ וחלק מחזיתות לכיוון צפון או דרום.	
ה. עיצוב חזיתות, קומות קרקע וקומה שנייה – לפחות 2 קומות ראשונות של המבנים יהיו מתואמות עפ"י הסגנון והאופי של מבנים לשימור באישור מהנדס העיר. מתואם עם התוכניות בינוי ופיתוח, הוראות אדריכליות המהוות תנאי להיתר בנייה – ראה סעיף ז' והוראות תכנית זז.	
ו. קומת קרקע וקומה שנייה, הבנייה תהיה על קו בניין 0-.	
ז. תחזית בקומת הקרקע ובקומה השנייה תחולק לפחות לשני מישורים הנסוגים מקו בניין 0- בכדי ליצור סגנון התואם את הקני"מ של המבנים לשימור.	
ח. החל מקומה 3 ומעלה, קומות המגורים יהיו בנטיגה, בחזית המערבית של הבניין, של 3 מ' עד תחילת המרפסת, עפ"י תכנון תבינוי המצורפת לתוכנית זז.	
ט. חניות לרכב	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תת קרקעיות בשטח המגרש (תא שטח), ללא בליטות כך שגובה החניה תהיה עד 1 מ' מתחת למפלס המדרכה והשצ"פ הסמוכים.</li> <li>• ניתן לחרוג לחניות תת קרקעיות מתחת לשצ"פ עפ"י הוראות חניה מתחת לשצ"פ בסעיף 4.4 באישור מהנדס העיר.</li> <li>• שטח החנייה התת קרקעית לא יעלה על 70% משטח המגרש.</li> </ul>	
י. גובה הכניסה למסחר יהיה תואם בין 0 – 20 ס"מ מהשצ"פ או מהמדרכה הסמוכה למסחר. (הסמוך מבין השניים).	
יא. קומת המסחר תהיה 5 מ' לפחות מגובה הכניסה.	
יב. איורוך יש להפריד פיזית כולל הפרדת איורור או טיהור אויר בין השימושים השונים של קומות ראשונות כגון: חניה, אשפה, לובי, כניסה ומסחר.	
יג. חומרי גמר לקומות עליונות למגורים – חומרים קשיחים בהתאם לאישור מהנדס העיר	
יד. גדרות לא יותרו גדרות, מכל סוג שהוא ובכל תנאי ומקרה, מסביב לתא השטח (למגרש). כלפי השצ"פ או המדרכה, הדרך או ל.	
טו. זכות מעבר - תתאפשר זכות מעבר לציבור לשטחים המסחריים וזכות זאת תירשם אצל רשם המקרקעין.	
טז. אנטנות יותקנו על גג רק בהתאם לדין.	
יז. שירותים לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות.	
יח. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית.	
יט. בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש או שימוש חורג לאחסנה בלבד.	
כ. חל אישור על חניה עילית מעל מסחר ומשרדים.	

4.3	יעוד-מסחר ומשרדים.
4.3.1	שימושים
	<p>א. <b>בקומת הקרקע</b>: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מזנונים וקניוסקים התואם את רשימת ההגבלות של הועדה המקומית, שאינו גורם לדעת הועדה המקומית למטרד אסתטי, או מטרד של רעש וזיהום לאזור ולסביבתו.</p> <p>ב. בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש או שימוש חורג לאחסנה בלבד.</p> <p>ג. <b>מקומה א' ומעלה</b>- משרדים, ושירותי בריאות.</p> <p>ד. <b>בקומות תת קרקעיות</b> – מחסנים, חניות לרכב המיועדים לציבור, למשרדים ולמסחר במבנים חדשים בלבד. לא תותר חניה במבנים המיועדים לשימור)</p>
4.3.2	הוראות
<p>תא שטח 01,02,05,0 6,07,08,09, 11,12</p>	<p>א. מבנים המיועדים לשימור מלא מסומנים בתשריט ונמצאים על כל תאי השטח.</p> <p>ב. לכל מבנה היושב על תאי שטח אלו יוגש תיק שימור מלא ומחייב אשר יהווה תנאי להיתר בנייה.</p> <p>ג. הוראות הבינוי והשימור יוגדרו על בסיס המלצות תיק התעוד לכל מבנה. ראה תנאים להיתר בנין סעיף 6.1 וסעיף 6.6 בהמשך.</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. היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדן, זכויות הבניה על מגרשים אלו יבוטלו.</p> <p>ז. נגר עילי ומרזבים יופנו לכיוון השטחים הפתוחים המגוננים בתחום התוכנית לשם החדרה למי תהום.</p> <p>ח. לא יותרו בכל מקרה סגירות חורף כלשהן, מכיוון והמתחם מיועד לשימור,</p> <p>ט. מתקני אשפה- יתוכננו ביתני אשפה בתוך המבנים בלבד עבור חנויות המזון ויהיו בתאום עם מחלקת תברואה בעיריית רחובות.</p> <p>י. גובה הכניסה למסחר יהיה תואם בין 0 – 20 ס"מ מהשצ"פ או מהמדרכה הסמוכה למסחר.</p> <p>יא. לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות.</p> <p>יב. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>יג. בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.</p> <p>יד. חל איסור על חניה עילית מעל מסחר ומשרדים.</p>

<p>א. <u>מבנים לשימור עם תוספות חדשות</u> הוראות הבינוי והשימור יוגדרו על בסיס המלצות תיק התייעוד לאחר קבלת חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.</p> <p>ב. לכל מבנה היושב על תאי שטח אלו יוגש תיק שימור מלא ומחייב אשר יהווה תנאי להיתר בנייה.</p> <p>ג. <u>המבנה צריך להתאים בחזיתותיו</u> בשתי הקומות הראשונות לסגנון המבנים לשימור ראה תנאים להיתר בנין סעיף 6.1 במסמך זה.</p> <p>ד. <u>חומרי גמר</u> – בחזית לרחוב יהיה מחופה בחיפוי המתואם עם סוגי החיפויים של המבנים לשימור בחלקי הבניין השונים ועם המבנים הסמוכים, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. <u>בניה בשלבים</u> – כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית. כל שלב בניה יתן פתרון לגישות, חניה ופריקה וטעינה.</p> <p>ו. <u>תא שטח 10- הכניסה לחנייה</u> התת קרקעית תהיה דרך רחוב בנימין בהתאם לנספח תנועה.</p> <p>ז. <u>תא שטח 10- תוספת הקומות</u> לא תהיה מעל המבנים לשימור, אלא בנסיגה.</p> <p>ח. <u>תא שטח 10</u> – החל מקומה 3, קומות המשרדים יהיו בנסיגה מקו בניין 0.</p> <p>ט. <u>מתקני אשפה</u> – יתוכננו ביתני אשפה בתוך המבנים בלבד עבור חנויות המזון ויהיו בתאום עם מחלקת תברואה בעיריית רחובות.</p> <p>י. <u>גובה הכניסה למסחר</u> יהיה תואם בין 0 – 20 ס"מ מהשצ"פ או מהמדרכה הסמוכה למסחר.</p> <p>יא. לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות.</p> <p>יב. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>יג. בשטח המיועד למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.</p> <p>יד. חניות לרכב יהיו תת קרקעיות בלבד, גובה מקסימלי של החניה העליונה יהיה 1 מ' מתחת לגובה המדרכה ומתחת לגובה השצ"פ הגובל במבנה בתא שטח 10 בלבד.</p>	<p>תא שטח 03,04,10</p>
<p>א. <u>לא יותרו גדרות</u> מכל סוג שהוא ובכל מקרה, מסביב לכל תאי השטח כלפי השצ"פ או המדרכה או הדרך או מסביב לתאי השטח</p> <p>ב. <u>קו בניין בקומת הקרקע</u> קו בניין <u>מחייב</u> הינו קו 0- לכל אורך החזיתות .</p> <p>ג. <u>שלטים ושילוט</u>, הינם חלק אינטגרלי מהבניין ומהמתחם כולו, בסגנון באופי ובחומרים ויהיו חלק מהמסמכים להיתר הבניין.</p> <p>ד. <u>סגירות חורף ארעיות</u> – לא יותרו בכל מקרה מכיוון והמתחם מיועד לשימור, .</p> <p>ה. <u>מתקני אשפה</u> – יתוכננו ביתני אשפה בתוך המבנים בלבד עבור המגורים, המשרדים המסחר וחנויות המזון ויהיו בתאום עם מחלקת תברואה בעיריית רחובות</p> <p>ו. <u>גובה הכניסה למסחר</u> יהיה תואם בין 0 – 20 ס"מ מהשצ"פ או מהמדרכה הסמוכה למסחר.</p> <p>ז. לכל עסק המיועד להכנת מזון או לשיווק מזון יהיו שירותים לעובדים וללקוחות.</p> <p>ח. מיקום העסקים בהם נעשית הכנת מזון (מסעדות, בתי קפה), יהיה בשטח שניתן להתקין מתקנים לקליטה וטיפול במזהמים ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ט. בשטח ובחזית המיועדים למסחר לא יותר שימוש לאחסנה בלבד.</p> <p>י. נגר עילי ומרזבים יופנו לכיוון השטח המגוננים בתחום התכנית לשם החדרה למי תהום.</p>	<p>כללי לכל תאי השטח ביעוד</p>

	<b>4.4</b>
<b>יעוד – שטח ציבורי פתוח</b>	
	<b>4.4.1</b>
<b>שימושים</b>	
<p>א. גינון ונטיעות          ב. מתקני גן, משחקים ושעשועים          ג. שבילים להולכי רגל          ד. ריהוט גן, ספסלים, פנסים, שילוט ופרגולות.          ה. חניונים ציבוריים תת קרקעיים עד 30% משטח המגרש          ו. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד          ז. עצים לשימור בהתאם לפרק 6, 6.6 סעיף ו'</p>	
	<b>4.4.2</b>
<b>הוראות</b>	
<p>א. חניון תת קרקעי בתחום השצ"פ יהיה מיועד לתניה ציבורית בלבד ובאישור מהנדס הועדה המקומית.          ב. תותר חניה תת קרקעית בשצ"פ אולם בשטח שלא יעלה על 30% משטח השצ"פ.          ג. לא יותרו חניות מתחת לעצים לשימור.          ד. הכניסה לחניות תתאפשר רק מתאי השטח הסמוכים 10,15,16          ה. גג החניון הציבורי ומתקנים הנדסיים יהיו נמוכים ב 1.5 מ' לפחות ממפלס הקרקע בשצ"פ ויחופו במצע מתאים עד לגובה הקרקע בשצ"פ בשילוב ותאום עם המדרכות ברחובות הרצל, יעקב ובנימין.</p>	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

5 א. מצב קיים רח/2010

קווי בניין			יח"ד	סה"כ בניה שטח ב %	מס' קומות מקסימלי	תכסית קרקע ב - %	שטח מגרש מינימלי	רוחב חזית מינימלי	מס' מגרש	יעוד
אחורי	צידי	קדמי								
6	0	0	0	140	5	50			297,298,299,300,303,155,342 17,198,547,257,302 ,,301,398,397,382	מרכז עסקי ראשי
6	5 מגורים 0 מסחר	5 מגורים 0 מסחר	18	140	5 למסחר ומשרדים או 1-2 למסחר+קומ ת עמודים +3-4 קומות למגורים	40 למגורים 50 למסחר	700	18	548	מגורים ומסחר מעורב
										דרך

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר) צ-צפון ד'-דרום מז'-מזרח מע'- מערב	מספר קומות		גובה מבנה מעל (מטר היס)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מס' שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות		עיקרי				שרות	
קו בניין 0- לכל כיוון	-	7	71	57	30	682%	3,550	-	-	900	2,650	520	14	מגורים ג' ומסחר	
צפי-0 דרי-6 מזו-15.5-16.5 מ' מע' 0 בק. מסחר 31 מ' בק. עליונות	4	23	119.7	60	110	909%	16,470	5068		4900	11,570	1,810	15	מגורים ד' ומסחר	
צפי-6 דרי-0 בק. מסחר 50 מ' בק. עליונות מזו-20-3 מ' מע' 0 בק. מסחר 31 מ' בק. העליונות	4	23	119.7	58	110	866%	16,470	5320		4900	11,570	1,900	16		
קו בניין 0- לכל כיוון		1	ע"פ נספח שימור			100%	300	-	-	30	270	✓	300	01	מסחר ומשרדים
		2		200%	400		40	360	✓	200	02				
		3		270%	600		60	540 תוספת	✓	220	03				
		3		270%	600		60	540 תוספת	✓	220	04				
		1		100%	70		10	60	✓	70	05				
		2		200%	100		10	90	✓	50	06				
		2		200%	220		30	190	✓	110	07				
		2		200%	460		50	410	✓	230	08				
		2		200%	280		30	250	✓	140	09				
		4		9	87		6,500	3305	1,900	4,550	✓	1,180	10		
		2			ע"פ נספח שימור		200%	440		50	390	✓	220	11	
		2			ע"פ נספח שימור		200%	340		40	300	✓	170	12	
										4352		17	שצ"פ		
										280		19	דרך מאושרת		
										20		24			
										50		20	דרך מוצעת		
				20.81	250	388%	46,750	13,693		13,010	33,740	12,040		סה"כ	

**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. תנאי למתן היתר בניה, היא 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. תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התכנית הינו הוכחת ביצוע פינויים או חתימת הסכמי פינוי עם כל הזדירים במתחם, הבטחת ביצועם בפועל וכן פינוי בפועל של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
3. תנאי למתן היתרי בניה לכל מבנה בתחום התכנית הינו הוכחת ביצוע השימור בפועל עפ"י ההנחיות בפרק 6.6

**ג. אישור תיק תיעוד:**

- הכנה והגשת תיקי תיעוד לכל המבנים בתאי שטח הבאים המיועדים לשימור : 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 ו 12 והמסומנים בתשריט. ראה הנחיות בסעיף 6.6 ב 1

**ד. אישור תכנית בינוי ופיתוח**

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. א. -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. ב. -הוראות תנועה וחניה, תחנות לתחבורה ציבורית, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה ומפלסי חניה.
  2. ג. -פיתוח המדרכות כולל גינון, נטיעה ושימור עצים. פרטי פיתוח וחומרי גמר של השטחים המגוננים והמרוצפים בשטחים הציבוריים ובמגרשי הבניה, לרבות מדרכות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כיכרות ומעברים. ריצופים, תאורה וריהוט רחוב.
  2. ד. -קביעת מפלסי קרקע סופיים בתחום השצ"פ, הדרכים והשבילים והבטחת רציפות תנועת הולכי הרגל בהם.
  2. ה. -פירוט מפלסי הכניסה לבניינים, מפלסי מרתפים ומפלסי הקרקע סביב הבניינים.
    2. ו. -קשרים של הולכי רגל מהחניה למפלס הרחוב, ובין המבנים ולגינות.
    2. ז. -מיקום וצורת מתקנים לאצירת אשפה וצוברי גז
    2. ח. -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, תאורה 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 חוו"ד אדריכל הבקיא בשימור.
5. ד. התכנית תתאים במדויק להוראות האדריכליות למבנים ותואמים את המבנים לשימור, על פי

הרשימה המתוקנת והנחיות השימור.

- ד.6. כל שינוי אחר יהיה טעון שינוי תכנית זו, בדרך של הכנת תכנית בינוי ערים חדשה ואישורה כחוק.
- ה. **היתרי בניה למבנה לשימור:** תכניות, חזיתות וחתיכים יש להגיש ע"ג מצב קיים ובצרוף תיק תיעוד עם הנחיות השימור כפי שמצוין 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 ופרזול 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 03,04,10 בהם פעולות השימור במבני השימור הצמודים יבוצעו בעת ובעונה אחת עם הבניה החדשה/ תוספות הצמודים אליהם. בתאי שטח אלו תנאי לאכלוס המבנים יהיה גמר השימור בפועל של המבנים לשימור.
  - ז.3. היתר למבנה שנבנה לא בהתאם לת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות התקן.
- 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 אוורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחניונים 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, לשווי כלל התא שטחים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה.
- יא. **קביעת השימושים המחייבים בכל אחד מהמבנים לשימור** תהיה תנאי להוצאת היתר בניה מתוך רשימת השימושים המותרים **הבטחת מניעת מטרדים בזמן הבניה:** כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יוזמי התכנית למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- יא.1. בזמן בניית מבנים חדשים יובטחו המבנים לשימור הסמוכים, כחלק מהיתר הבניה.
  - יא.2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
  - יא.3. כל קבלן בשטח יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
  - יא.4. מכוונת 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.
  - יא.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 ומכוניות במקום.
  - יא.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:
- א. **הגשת חוות דעת אקוסטית** לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
  - ב. **תעשה הפרדה מוחלטת** בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
  - ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - ד. **כתנאי למתן היתר בניה** יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
  - ה. **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.
  - ו. 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.
  - ז. **הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות** היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
  - ח. **תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת**, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית דרום יהודה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
  - ט. **שימור נגר עילי** - בתחום המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן להותיר פחות מ 15% שטח חדיר מים בתחום המגרש אם יותקנו מתקני החדרה מלאכותיים אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בהיקף הנדרש. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים יובטח, בין השאר, קליטת השהייה וחילחול ישירים או ע"י מתקני החדרה מלאכותיים.
  - י. **טיפול בחומרי חפירה ומילוי** - כתנאי להיתר הבנייה תוצג תכנית לטיפול, שימוש חוזר ו/או סילוק עודפי עפר. התכנית תכלול את סוגי הפתרונות, זרכי ההובלה, יעדי המחזור והסילוק וכן משמעות נופית סביבתית של הפתרונות. ככל הניתן יעשה שימוש חוזר בעודפי עפר בשטח התכנית. ככל שיהיה צורך בסילוק עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית

## 6.3 הנחיות משרד הבריאות

- א. **מערכות מים** - תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתיה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתיה כגון: כיבוי אש, גינון וכו'.
- ב. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח)
- ג. **הנחיות לתכנון אזור מסחרי** - יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי המשרדים ולאגף העסקים, לכל חנות במבנה תהיה גישה מהחצר או מאזור פריקה וטעינה.
- ד. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.
- ה. **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.
- ו. **הקמת מרכזים רפואיים ציבוריים** בשטח המתחם בהתאם לאישור משרד הבריאות.

## 6.4 דרכים וחנויות

- א. **תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט** של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה. ומפקח התעבורה המחוזי
- ב. **החניה תהיה על פי התקן התקף** בעת מתן היתרי בניה החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).
- ג. **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 יותן מענה מפורט להליך חפירת החניונים ללא פגיעה ביציבות המבנים לשימור במתחם.
- ד. חניה לכנים תהיה עפ"י תקן.
- ה. לא ניתן לחפור חניות מתחת למבנים לשימור
- ו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד למתע"ן רחוב הרצל אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין רק"ל.
- ז. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל
- ח. בזכות הדרך יהיה ניתן להציב עמודי חשמל לצורך רק"ל.
- ט. יש להפריד הפרדה פיזית בין חניית המגורים לבין חנייה שימושי התעסוקה (מסחר ומשרדים).

## 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 הוועדה 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.
- 1.1.א הוועדה 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 כדין, 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 א' תקבע את הקשר והיחס בין כל המבנים לשימור במתחם ובין המבנים החדשים.**
- ג הוראות שימור:**
- 1.ג **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.ג הכנה והגשת תיקי תיעוד למבנים בתאי שטח הבאים המיועדים לשימור: 01-12 והמסומנים בתשריט. תיק התיעוד המאושר ע"י מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור, יהווה חלק מהמסמכים המהווים תנאי להיתר בניה.
- 2.ג כל מבנה לשימור מוגדר כתכנית המבנה שיאושר 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.ג המבנים ישוקמו וישומרו, על פי תיק התיעוד הנ"ל ועל פי ההוראות הבאות בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור:

3.1.ג **מערכות ומתקנים טכניים**: כל המערכות והמתקנים הטכניים המשרתים את המבנים לשימור כולל מתקני חשמל, אנטנות, מתקני בזק, כבלים, צוברי גז, אשפה, מיזוג אויר 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 יוחכרו בנפרד למחזיק בבנין לשימור שעבורו נועדו המערכות הטכניות מעל פני הקרקע הסופיים, ובתנאי ש 30% מהשטח ישארו פנויים מתכסית.

3.2.ג **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.ג **לא יותרו על מבנים לשימור** התקנת קולטי שמש, מתקני אוורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחניונים, במידה וקיימת חובה להתקנת מתקנים אלו, תבוצע ההתקנה בתיאום ואישור מהנדס העיר בהסתמך על המלצת אדריכל הבקיא בשימור.

3.4.ג 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.ג בזמן בניית מבנים חדשים יובטחו המבנים לשימור הסמוכים, כחלק מהיתר הבניה.

ד **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 ראווה, התקנת שילוט, התקנה או החלפה של צנרת ביוב ומים חיצוניים, מערכת חשמל 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 ובטיחותית ומבלי לפגוע בשימור המבנה. כל שינוי במבנה לשימור יעשה באישור ועדת השימור המקומית בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור.

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

1.ה במבנים לשימור מלא, לא יתיר מהנדס העיר כל תוספת בניה.

2.ה במקרים מיוחדים רשאי מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור בהתבסס על המלצות תיקי התיעוד להתיר את השינויים את הבאים:

ה.1.2 בחללים פנימיים – לצורך התאמה לשימוש מחדש של המבנה לשימור, בתנאי ששינויים אלה אינם פוגעים בערכי המבנה ויתבצעו על פי תיק התיעוד.

ה.2.2 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, יתבצעו על פי תיק התיעוד ולא תתאפשר תוספת זכויות מעבר לקבוע בתכנית זו.

3.ה לא תותר תוספת בניה מתחת לפני הקרקע.

4.ה 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

#### ו **עצים לשימור**

1.ו לא יעקרו עצים לשימור אלא רק לאחר שהתקבלה בקשה מנומקת ונדונה בוועדת השימור המקומית ובאישור מהנדס העיר ופקיד היערות.

2.ו עקירה או העתקת עצים, אשר אינם מיועדים לשימור תותנא באישור פקיד היערות.

- 3.1 תכנית נוף מנחה המצורפת לתכנית זו מחייבת בנושא מיקום העצים ההיסטוריים לשימור.
- 4.1 תכנית הבינוי והפיתוח (ראה סעיף 6.1 ד') תקבע:
- 4.1.1 את העצים המיועדים לשימור, העצים המיועדים להעתקה, כולל הוראות להעתקתם והעצים המיועדים לעקירה.
- 4.2.1 הוראות החלפת צמחיה הסטורית שתפגע או שאינה מותאמת לתנאי הצללה עתידיים, בצמחיה ובעצים דומים ככל הניתן שישתלבו בתפיסת השימור המשולבת של הבניינים והצמחיה הסטוריים.
- 5.1 עצים בוגרים, בקוטר גזע של 3" לפחות, לאורך המדרכות ובשטחים הפתוחים שבתחום התכנית, יינטעו במפלסי הקרקע הסופיים וללא הגבהות מקומיות.
- 6.1 עד למועד ביצוע עבודות הפיתוח בשצ"פ, חלה חובת שמירה ואחזקה של העצים הקיימים במצבם הנוכחי, עצים שנועדו להעברה, לגביהם ניתן להתחיל בתהליך ההעברה ולהשלימו עוד לפני ביצוע פיתוח השצ"פ.
- 7.1 אישור פקיד היערות לעניין עקירה והעתקת עצים.

## 6.7 הגבלות בניה בגין תמ"א / 4 / 2

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה מנגליה ומיכשול דקיר, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א / 4 / 2.
- ב. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית בניין עיר או ינתן היתר בניה או הקלה על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ג. הגובה המרבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', היינו +190 מטר מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א / 4 / 2 ואין לחרוג ממנו.
- ד. הגובה המרבי המותר לבניה למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מטר והינו +175 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
- ה. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- ו. תנאי למתן היתר בניה/בקשה להקלה/שימוש חורג לתרנים ואנטנות ולמבנים שגובהם עולה על 60 מטר מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

## 6.8 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב.

## 6.9 רישום לצרכי ציבור

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

## 6.10 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומנים בסימון הריסה הינם מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 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 תנאים לאישור איכלוס וטופס 4

- א. תנאי לאישור איכלוס ותנאי לאישור טופס 4 במבנים במגרשים 10,15 ו 16 מותנה בביצוע מטלות השימור.
- ב. אישור טופס 4 למבנה בתא שטח 15 – יהיה לאחר ביצוע כל שלבי השימור השימור בתאי שטח 7-1
- ג. אישור טופס 4 למבנה בתא שטח שטח 16 - יהיה לאחר ביצוע כל שלבי השימור בתאי שטח 8,9,11,12



- ד. אישור טופס 4 למבנה בתא שטח 10 – יהיה לאחר ביצוע כל שלבי השימור בתאי שטח 10  
ה. השלמת פעולות השימור של המעטפת והחלל הפנימי כנדרש להנחת דעתו של מהנדס העיר בהסתמך על חו"ד אדריכל הבקיא בשימור, תהיה תנאי למתן היתר אכלוס למכלול הבניה במגרש.

**7. ביצוע התכנית****7.1 מימוש התכנית**

זכויות תכנית זו יבוטלו באם לא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבניה המוצעות בתוכנית תוך 6 שנים מיום תחילתה.

**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

<b>אישורים להפקדה</b>		
<b>חוטמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>

<b>ישורים למתן תוקף</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית</b>
		<b>ועדה מחוזית</b>
		<b>שר הפנים</b>

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		רחובות		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	מגיש התכנית
		רחובות		ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
6/6/13	עיריית סולסי-שלף 40263 אדריכלית מ.ר. 03-6041378 אלהו חכים		054663315	עיריית סולסי דרור גרשון אדריכלים מתכנני ערים	עורך התכנית

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/2010/22 ששמה מתחם בנימין יעקב (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:
 

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ</u>
א. יהודה אריה	מהנדס	נספחי תנועה
ב. נאור ממיר	יועץ שימור	מסמך תיעוד מקדים
ג. לשם-רעות	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.ג. 40263  
 אליהו חכים 12, ת"א 03-6041378  
 חתימת המצהיר

6/6/13  
 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 שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : רח/2010/22

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: 28-03-2013 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).

7-5-2013  
תאריך

  
חתימה

441 דאול מיכל  
מספר רשיון שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: עיריית סולסי תאריך: 28 אפריל 2013 חתימה: עיריית סולסי-שלף  
 אדוועקטור מ.ר. 40263  
 אליהו חמים 12, ת"א 03-6041378

1. יש לסמן ✓ 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 בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
	✓	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 שבנהל 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 <sup>(2)</sup> .	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		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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 ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

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

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

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

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

(7) עפ"י תקנון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים



**נספח הליכים סטטוטוריים**

עיריית סולסי-שלף

אדרכלית מ.ר. 40263

אלהו חלים 12 ת"מ 03-6041578

עורך התוכנית: עיריית סולסי תאריך: 28 אפריל 2013 חתימה:

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

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 רלוני טי		

ערר על התוכנית				
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור הערר	ועדת	תאריך האישור
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	תכ 2008-26880	אישור		25 דצמבר 2008

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