

4021858

עיריית רחובות  
מנהל תכנון ורעיונות

16-01-2014 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

נתקבל

תכנון בנין ערים

תכנית מס'

משרד הפנים

1965 מחוז מרכז

12.02.2014

נתקבל  
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח / 1200 / 63

משרד הפנים

מחוז מרכז

28.05.2014

נתקבל  
תיק מס'

שם תוכנית: בית הכנסת לעולי חידאן

מחוז : המרכז

מרחב תכנון מקומי : רחובות

סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 63/1200/2014  
בישיבה מס' 13/10/13  
לחעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כחמלצה לזכרון לאשרה  
ח' מהנדס  
יו"ר הועדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13.10.13 (ת"מ 63/1200/14)

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 21.2.14  
יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית הרצ"ב, ברחוב מנשה קפרא שבשכונת שעריים ברחובות, כוללת את שימור בית הכנסת לעולי חידאן.

למבנה לשימור הוכן תיק תעוד ע"י אדריכל אמנון בראור.

בתכנית מוצע בנוסף למבנה לשימור, מבנה מגורים חדש, המכיל 11 יח"ד. את השטח בו ממוקם בית הכנסת בחזית הרחוב יעדנו לשב"צ כדי לאפשר לציבור להשתמש בבית הכנסת בהתאם ליעודו המקורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מספר התוכנית	בית הכנסת לעולי חידאן	63 / 1200 / רח		
שטח התוכנית	764 מ"ר		1.2	
מהדורות	שלב	מתן חוקף	1.3	
מספר מהדורה בשלב	1			
תאריך עדכון המהדורה	1.1.14			
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	1.4	יפורסם ברשומות
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן	ועדה מחוזית		
סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.			
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי
  - קואורדינטה X 644240 - 644180
  - קואורדינטה Y 182780 - 182835
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות רחובות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית רחובות שערים מנשה קפרא 30

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר נוש	סוג נוש	חלק / כל הנוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק מהנוש	98-1 97	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח / 1200 / 25	98-1 97

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רחובות
--------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14.02.90	3799	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו, אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית זו אלה, הוראות תכנית זו מחייבות.	שינוי	רח/ 1200 -
8.05.02	5073			רח/ 2000 -
28.05.96	4412	על תחום התכנית תלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית אלה.	כפוף	רח/2000/ב' 1/ -
26.03.07	5645			רח/מק/2000/ב' 3/ -
11.08.09	5986			רח/2000/ג' 2/ -
				רח/2000/מ 10 -
25.05.97	4525			תמא/4/2

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		18		13.02.08	אדר' אשכנזי	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1				
נספח בינוי פיתוח וחניה	מנחה			1				
תיק תעוד לביכנ"ס עולי חידאן						אדר' אמנון בר אור		
נספח לתיק תעוד לביכנ"ס עולי חידאן					24.12.09	אדר' כפיר אשכנזי		
תיק תעוד לבית משפ' מאדר					21.10.10	ד"ר נמלי מסיקה		
טבלת הקצאה	מחייב		2		4.9.11	אדר' אשכנזי		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 יו"ם ומניש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האניד / שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש/ חלקה(*)
	מרדכי שמיל	59106732				הבעש"ט 2/1 רחובות	089390268	0503699985	089390268		

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות/	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלי הקרקע	אביבה מדאר	00506363	ע"י עו"ד אשרי עזרא הרצל 91 ראשון-לציון				
	חזה כהן	005063615					
	טובה ערון	005063623					
	מאירה בן אריה	005063649					
	ברכה רוזנבאום	005063656					
	יהודית קריזנד	005062781					
	אבישי מדאר	00506360					
	שושנה גלבוט	005063699					

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאניד/ שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	מלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
דוד אשכנזי	0-5167930-6	28352	מ.ד. אשכנזי- אדריכלים		רח' בנימין 35 רחובות	08-9465764	054-4764421	08-9466616	md-david@012.net.il	• עורך ראשי
ינאל גרסי	0-5350783-6	619	-----		שלמה המלך 10 ראשון- לציון	03-9615292				• מורד מוסמך
אמנון בר אור			אמנון בר אור אדריכלים בע"מ		אחד העם 9 חל אביב 652451	03-5163082		03-5163079		• עורך תיק חשוד
כפיר אשכנזי	017118357	116902	מ.ד. אשכנזי אדריכלים		רח' בנימין 35 רחובות	08-9465764				• עורך נספח לתיק חשוד
נטלי מסיקה	12319950		-----		אוסיעקין 58/6 ת"א	03-6048851				• עורך תיק חשוד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

במגרש המיועד למגורים ג':

1. איחוד וחלוקת חלקות 97 ו-98 בהסכמת בעלים למגרש המיועד למגורים, לשב"צ ולדרך (הרחבת רח' מנשה קפרא).
2. שינוי יעוד מגרש מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
3. שימור בית הכנסת לעולי חידאן שבתחום השב"צ ומתן הוראות לשימור.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת הוראה בדבר שימור בית הכנסת לעולי חידאן.
2. במגרש המיועד לאזור מגורים ג':
  - תוספת במספר יח"ד המותרות מ-6 ל-11 יח"ד.
  - הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית, המיועדים למגורים, מ-779 מ"ר ל-1,210 מ"ר, + 132 מ"ר מרפסות מקורות.
  - שינוי במספר קומות מע+ 4 ל-ע+ 5 קומה 6 חלקית, בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף.
  - שינוי קוי הבנין בהתאם למצוין בתשריט המצורף.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - 0.764 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורם				
שטחים עיקריים		1342	(+)563	779	מ"ר	מגורים
כוללים מרפסות מקורות בשטח של 12 מ"ר בממוצע		11	(+) 5	6	מס' יח"ד	
מבנה לשימור		132	(+)132	---	מ"ר	מרפסות מקורות
ליח"ד סה"כ 132 מ"ר		60	---	60	מ"ר	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך	1	
מבנים ומוסדות ציבור, בנין לשימור	2	
מגורים ג'	3	

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

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.
4.2	שם ייעוד: מבני ציבור
4.2.1	שימושים בית כנסת ציבורי. לא ניתן לחרוג מהשימוש המותר במבנה כבית כנסת. כל ססיה מהשימוש המאושר תחשב סטייה ניכרת מתכנית.
4.2.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.
4.3	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך
4.1.2	הוראות ראה סעיף 6 להלן.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים עפ"י רח/1200, רח/2000/1

יעוד	מס' תא שטח (מגרש)	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	תכסית % משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מחלת לכניסה הקובעת	קרמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות											עיקרי
מגורים ב'	98 97	708	779	637	—	—	—	8.5	—	ע+4+גג	—	0	0	4	6

\* עפ"י רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3

מצב מוצע עפ"י רח/1200/63/1

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	תכסית % משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מחלת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מחלת לכניסה הקובעת	קרמי	צידי-מערבי	צידי-מזרחי	
			עיקרי	שרות											עיקרי
מגורים ג'	3	636	1210 + 132 מרפסות מקורות	700	—	—	—	17.3	30	קרקע + 5 קומ' + קומה עישית חלקית	—	3.60	3.00	4.00	
מבנים ומוסדות ציבור, בנין לשימור	2	83	בנין לשימור- "בית הכנסת לעולי חידאן", בעטח 60 מ"ר לא תוחר כל בניה למעט עבורות שימור ועיחזור, עבורות פיתוח וגינון				—	—	—	—	1 - עפ"י הקיים	—	קוי בנין למבנה לשימור עפ"י הקיים		

\* הערות

- שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי. שטח עיקרי מינימלי לדירה לא יפחת מ-90 מ"ר.
- שטח מחסן ממוצע יהיה 5 מ"ר ליח"ד. המחסנים יהיו בקומת הקרקע.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בהתאם להוראות החוק בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה עקוף.
- מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטיה ניכרת.
- עבודות שימור ועיחזור, עבודות פיתוח וגינון יהיו בהתאם לתיק התעוד ובתאום עם מהנדס העיר, יועץ השימור וועדת השימור.
- מרתף עפ"י רח/2000/ב/1 ורח/מק/2000/ב/3.

**6. הוראות נוספות****6.1 מרתפים :**

תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1.

**6.2 הוצאות התכנית :**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר - אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים :**

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יוקצו בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון המצורפות לתכנית.

**6.4 הריסת מבנים :**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו פרם קבלת היתר בניה.

**6.5 תנאים למתן היתר:**

- לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
- לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח וחזות הבנינים.
- לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי, במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית.
- לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרעם.
- תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור הינו אישור תיק תעוד ע"י מהנדס העיר, בהסתמך על חו"ד יועץ השימור של עיריית רחובות. תיק התעוד ייערך בהתאם להנחיות מנהל מנהל התכנון וערכונו מעת לעת.
- תנאי למתן טופס 4 למבנה המגורים יהיה קבלת טופס 4 למבנה לשימור.

**6.6 תכנית פיתוח:**

בתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:

- תכנית לפיתוח המתחם המבוקש כולל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים והמגרשים הסמוכים.
- פיתוח המדרכה והשבילים הנובליים.
- פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
- גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
- פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים.

6.	פתרונות להסתרת כביסה או חנוון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
7.	פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחויתות.
8.	פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
9.	פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
10.	פתרונות למתקנים לאספקת השמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקון, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחויתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.
11.	20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הנשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבנין ינוקו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקון העירונית, לבורות ההחדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות נשם צפויות ובהתאם לשטח הגנות.
12.	ביצוע הפיתוח בחוית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

**6.7 מצללה :**

בגג או במרפסת גג, השיכים לדירת הגג, חבנה מצללה בהתאם למפורט לעיל: המרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. שטח המצללה יהיה בתאם לאישור מהנדס העיר.
---

**6.8 חניה :**

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור הועדה המקומית, החלה בתחום התכנית. פתרון החניה, 13 מקומות חניה לפי יחס של 1:1.18 מקומות חניה ליח"ד, כמו גם הכניסות והיציאות ממנה, יעשו בהתאם לדמת שרות 2 ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויעץ התחבורה.
---

**6.9 הוראות שימור**

המבנה המסומן לשימור, ישופץ וישומר עפ"י תיק התעוד ועפ"י תכנית הפיתוח הסביבתי (הנדרשת כתנאי למתן היתר בניה) ובהתאם לעקרונות הבאים, בתיאום עם מהנדס עיריית רחובות.	
1.	לא תותר הריסת בנין לשימור וגדרות היסטוריות סמוכות לו ולא תותר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור.
2.	יש לקבל חו"ד הנדסית על מצב המבנה ממהנדס מומחה בשימור.
3.	יש לשמר את המבנה שימור מלא תחת פיקוח צמוד של מהנדס מומחה בשימור מבנים ובבנית מבני חומר. יש לקבל אישור מהנדס העיר לאיש המקצוע.
4.	לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גנות, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, נדרות ושערים וכד'.
5.	לא יותרו שינויים פנימיים במבנה לשימור. למעט שינויים פנימיים לצורך שימור המבנה, כל עוד אינם פוגעים בחוית הבנין או במצבו הפיזי ובתנאי שהינם הפיכים, מותרת באישור מהנדס העיר.
6.	לא תותר בניית מרחף מתחת לבנין לשימור או בסביבתו הקרובה.
7.	חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח חצר הבית המשותף החדש, בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
8.	לא תותר הקמת מבנים נוספים בשטח שהוגדר עבור המבנה לשימור, השב"צ שסביבו, כמפורט בתשריט, למעט מבני עזר חיוניים למבנה בהתאם להנחיות השימור ובאישור מהנדס העיר.
9.	לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לרבות הסרת צמחיה וניקוי ללא יצירת הגנות מלאות למבנה לשימור, בהתאם לתכנית הגנה והצלה באישור מהנדס העיר.
10.	לצורך הריסת חלקי מבנה שאינם מיועדים לשימור, בהתאם להנחיות בתיק התעוד, יש להגיש היתר הריסה, כולל פרוט הנחיות למבנה לשימור לבדיקת מהנדס העיר. הריסת מבנים ו/או חלקי מבנים תעשה תחת פיקוח של מהנדס מומחה בשימור.
11.	לצורך ביצוע שינויים כלשהם, כמפורט בסעיף 5 לעיל, יש להגיש בקשה להיתר. בקשה זו תחואם עם יועץ השימור ובהתאם להנחיות תיק התעוד. לבקשה זו תצורף תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס העיר.

12.	תנאי למתן היתר למבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד ושימור לאישור מהנדס העיר.
13.	תנאי למתן היתר בניה לבית המגורים יהיה קבלת היתר בניה למבנה לשימור.
14.	במסגרת בקשה להיתר זה יש להבטיח פתרונות ניקוז ותשתיות, שלא יסכנו את המבנה לשימור, יש לתת פיתרון לשילוב מערכות כולל שרותים במבנה לשימור.
15.	סופס 4 לבנין המגורים החדש יותנה בקבלת סופס 4 למבנה לשימור לאחר שיקום מלא של הבנין לשימור, כולל מעטפת חיצונית, חללים פנימיים וכל הפרטים לפי הנחיות השימור. שיחזור הפרטים המקוריים יעשה לפי ההמלצות בתיק התיעוד ובדיקה בשטח.
16.	צמחיה היסטורית: את הצמחיה הנמצאת בשטח המוגדר בתכנית עבור המבנה לשימור יש לשמר. בשאר התכנית מומלץ שימוש בצמחיה אופינית לאזור כגון: ברוש, תות, שיטה וכד'. אין לשתול דשא, להשתמש בצמחיה טרופית או להעביר מערכת השקיה בסמוך למבנה לשימור.

**6.10. היטל השבחה :**

הוועדה המקומית תפיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.11. איחוד וחלוקה :**

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשרים ולסבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו

**6.12. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 :**

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

**6.13. רישום הערת אזהרה :**

תרשם הערת אזהרה על היעוד והשימוש בחלקה המיועדת למבנים ומוסדות ציבור, לצרכי בית כנסת בלבד (להנצחת מורשת עולי חיראן והרב צדוק מדאר הלוי)



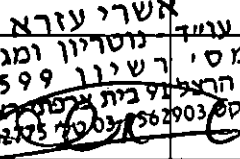
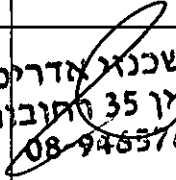
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו נחמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאניד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				שמיל מרדכי	מניש התוכנית
				שמיל מרדכי	יוזם בפועל (אם רכנס)
		עו"ד אשרי עזרא נוטריון ומגשר מס' רשיון 11599 רח' הרצל 99 בית ארמון ראשון לציון טלפקס 03-9562903 / 03-9562775		ע"י עו"ד אשרי עזרא הרצל 99 ראשון-לציון	בעלי עניין בקרקע
15.1.14		מ.ד. אשכנז אדריכלים בנימין 35 תל אביב 08-9465764		מ.ד. אשכנזי אדריכלים דוד אשכנזי כפ"ר אשכנזי	עורך התכנית

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

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.

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

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "החזיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

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

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

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

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

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



<b>תצהירים</b>
----------------

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

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

מצהיר בואח כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רח/1200 / 63 שעשמה בית הנסות לעולי חידאן (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 28352.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיתו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. יגאל גרסי מודד מוסמך  
 ב.  
 ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נחוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוט.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

15-1-14

תאריך

  
 חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר החוכנית: רח / 1200 / 63

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 29.1.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 952292, פקס: 952295  
Email: Gdas@bezeqint.net

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 952292, פקס: 952295  
שם המודד המוסמך: Gdas@bezeqint.net מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 29.1.14 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 952292, פקס: 952295  
Email: Gdas@bezeqint.net

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 952292, פקס: 952295  
שם המודד המוסמך: Gdas@bezeqint.net מספר רשיון

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 29.1.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 952292, פקס: 952295  
Email: Gdas@bezeqint.net

גדסי יגאל - מודד מוסמך  
ר.מ. 619  
רח' שלמה המלך 10 ראש"צ, 75603  
טל: 952292, פקס: 952295  
שם המודד המוסמך: Gdas@bezeqint.net מספר רשיון