

מס' 18

עבודות רחובות  
מנהל הנדסה  
17-11-2015  
נתקבל  
תכנון בניין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
09-12-2015  
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח / 450 / 8 / 1

שם תוכנית: מנוחה ונחלה פינת שמעוני

מחוז : המרכז  
מרחב תכנון מקומי : רחובות  
סוג תוכנית : שינוי מתאר ומפורטת

אישורים

מחן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה חסקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 18/450/8/1 בישיבה מס' 222 מס' 16/11/16 לחשביד תכנית זו לעדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה לחפקדה/למשרה</p> <p>י"ר הועדה חמהנדס</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 18/450/8/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה רחובות ביום 16/11/15 לאחר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה/אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה/אישור</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
<p>נבדק וניתן להפקיד לאשר החלטת הוועדה המחוזית מימדת 16/11/16 אדר' זביאלה פוסק מתכנת/מייצג המחוז תאריך</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית המעודכנת נערכה בהמשך להחלטת הועדה המקומית והיא כוללת איחוד וחלוקה עם חלקה 836 הסמוכה, כפי שעולה מהחלטת הועדה.
2. התכנית מבקשת לחלק את שתי החלקות הכלולות בה למגרשים שיעודם דרך ולמגרשים המיועדים למגורים ג'. באחד מהמגרשים הללו קיים בית מגורים המכיל 16 יח"ד שנבנה בשנות השבעים ובשני קיים בית במיועד לשימור אשר לצידו מוצע לבנות בית מגורים כמפורט בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מנוחה ונחלה פינת שמעוני	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
רח / 450 / 8 / 11	מספר התוכנית			
2801 מ"ד		שטח התוכנית	1.2	
מתן חוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
17.6.15	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוייב	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות			
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	182825 - 182750
		קואורדינטה Y	645125 - 645075

**1.5.2 תיאור מקום**

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

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רחובות
		שכונה	---
		רחוב	מנוחה ונחלה
		מספר בית	52

**1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק מהגוש	835 ו-836	218

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשרים בקו הכחול.

**1.5.7 מנרשים/תאי שמח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מנרש/תא שמח
רח / 450 / 8 / 11	835 ו-836

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

רחובות
--------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקום פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.10.85	3258	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/450 /8 במידה ולא שוננו בתכנית זו.	שינוי	רח/ 450 / 8
28.05.96	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
29.04.04	5293			רח/מק/ 2000 / ב / 1
26.03.07	5645			רח/מק/ 2000 / ב / 3
1.05.87	3447			רח/ 2000 / ג
25.05.97	4525			חמא/ 4 / 2
10.08.10	6126			רח/ מק/ 2000 / ג / 3

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"ם	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אשכנזי	17.6.15		18		מחייב	הוראות התוכנית
				1		1:250	מחייב	תשריף התוכנית
				1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		תכנון חנועה וחחבורה-ערייל בשאררה			63		מנחה	תיעוד מקדים ,
		דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ				1:250	מנחה	נספח חניה
							מחייב	טבלת הקצאה , נאיון

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים וה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
daperez@zahav.net.il	039673507		039654095	שד' רומשי"ד 136 תל- אביב	510020753	שם האניד / שם רשות מקומית				
1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
daperez@zahav.net.il	039673507		039654095	שד' רומשי"ד 136 תל- אביב	510020753	שם האניד / שם רשות מקומית				
			08-9392294	בילו 2 רחובות		הערה המקומית לתכנון ובניה - רחובות				
1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האניד	שם האניד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
daperez@zahav.net.il	039673507		039654095	שד' רומשי"ד 136 תל- אביב	510020753	איד בע"מ				
						גרטון ישי		945611	גרטון גורית	בעלים
						שטרן רפאל		0573386	שטרן רפאל	
						אנשל עפרה		6970401	שטרן תקוה	
						רישמונד יהודית		7416794	אנשל עפרה	
						דואיאס שחף ישראל		028081487	רישמונד יהודית	
						רפאלי אריאנה		1374239	דואיאס שחף	
						קסירר צביה		066132424	ישראל	
						כהן רחל		014335251	רפאלי אריאנה	
						שויד נחמיה		044032330	קסירר צביה	
						שויד יערה		022137054	כהן רחל	
						סלע אלה		57093858	שויד נחמיה	
						בן נתן דות		12070306	שויד יערה	
						בן נתן בחיה		034469965	סלע אלה	
								033617549	בן נתן דות	
								065550972	בן נתן בחיה	

											בן נחן דוד פלברבאום יעקב פלברבאום שרה בת יפעת סיבה' רן נגמן אורי נגמן יעל כהן מורן בת בלה	010366177 0009340 1297119 032554727 022763379 1012327 000451849 032208910 0509073
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו**

דוא"ל	פקס	סוגרי	מספון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	טור ראשי
md-david@bezeqint.net	08-9466616	0544764421	08-9465764	רח' הרצל 203 76274		-----	20352	0-5167930-6	דוד אשכנזי	אדריכל	טור ראשי
mazor@mazor-ur.co.il	039673507		039654095	רומעילד 102 ראשון לציון			552	0-5092312-7	אביגדור מזור	מורד מוסמך	מורד
dannuscohen@walla.com		0523382699	037528322	סמור 26 רמת-נן					נריל בשארה אוהד רנוס	מהנדס שמאי מוסמך	ינע תנועה שמאי מוסמך



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו, רח / 450 / 8 / 11 יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הרבדים.

אתר לשימור	מבנה לשימור לרבות סביבתו הקרובה כמסומן בתשרים.
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות המבנה בהתאם להנחיות מינהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת.
ממונה השימור	מהנדס הוערה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים בבניינים לשימור והוא בעל ידע וניסיון מקצועי בתחום השימור.

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של חלקה 835 וחלק מחלקות 836 ו-218 למגרשים לדרך, מגורים ג' ומגורים ד'.  
בתא שטח 3 קביעת הוראות זכויות בניה למבנה מגורים חדש בן 16 יח"ד אשר ישתלב עם המבנה לשימור.  
תא שטח 4 ללא שינוי עליו קיים מבנה מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של חלקה 835 וחלק מחלקות 836 ו-218 לצורך יצירת מגרשים שיעודם דרך, מגורים ג', מגורים ד' כמשמעותם בפרק ג' סימן ו' לחוק.
2. קביעת אתר לשימור בתא שטח מס' 3 והוראות לשימורן.
3. הגדלת מס' יח"ד בתא שטח 3 מ-9 יח"ד ל-16 יח"ד.
4. הגדלת מס' הקומות בתא שטח 3 מ-4 קומות מעל קומת עמודים ל-מרתף+ק.קרקע תחתונה+ק.קרקע עליונה+7 קומות.
5. הגדלת שטחים עיקריים בתא שטח 3 מ-930 מ"ר ל-1760 מ"ר, 110 מ"ר בממוצע לדירה.
6. שינוי קוי בנין בתא שטח 3 כך שיהיה קו בנין צפוני 3.5 מ', קו בנין מזרחי 5 מ', קו בנין דרומי 4 מ', קו בנין מערבי 18.9 מ'. הבלטת מרפסות מקורות מקו בנין צפוני 2.00 מ'.
7. בתא שטח 4 אין כל שינוי בזכויות הבניה.
8. קביעת זכויות והוראות בניה.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 2.801 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורם				
השטח הנ"ל כולל שטח עבור מרפסות מקורות, המצב המוצע כולל שליש משטח המבנה לשימור (ר' הערה הנ"ל).		3627	(+) 1146	2481	מ"ר	מגורים
		32	(+) 7	25	מס' יח"ד	
שטחים אלה הם הערכה בלבד ותחאפשר חלוקה אחרת של השטחים או יעוד כל השטחים לשימוש מסוים במסגרת המבנה הקיים לשימור		123	(+) 123	-----	מ"ר	מבני ציבור
		123	(+) 123	-----	מ"ר	מסחר

**הערה:** נתוני מבנה זו נועדו לאיסוף מידע סמטיסמי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני מבנה זו לנתוני מבנה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בסבילה 5.

**3. סבלת יעודי קרקע וזמאי שמח בתוכנית**

**3.1 סבלת שמחים**

תא שטח כפופים	תא שמח	תא שטח	יעו
		4	מגורים ג'
		3	מגורים ד'
		1	דרך
		2	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תא השמח בתשרים לבין המפורט בסבלה זו - יגבר התשרים על ההוראות בסבלה זו.

**3.2 סבלת שמחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
40%	1119	74%	2068
36%	998	26%	733
24%	684	100%	2801
100%	2801		

⇩

אחוזים	מגורים ג'	מגורים ד'	דרך	סה"כ	יעוד
40%	1119	998	684	2801	מגורים ג'
36%		998	684	2801	דרך
24%			684	2801	סה"כ
100%			2801	2801	

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>מגורים</b> במבנה לשימור: מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשי, בית לפעולות חינוך ותרבות, בית מכירות פומביות/גלריה/סמוריו ושימושים ציבוריים בחאום עם מהנדס העיר.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	1. חומרי הגמר למבנה המגורים החדש יבחרו בתיאום עם מהנדס העיר לשם יצירת זיקה ארכיטקטית בין מבנה המגורים החדש למבנה לשימור. 2. ראה סעיף 6 להלן. 3. אתר לשימור: על אתר לשימור חלות הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה וכן חלות עליו ההוראות המפורטות בסעיף 6.3 להלן.
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>מגורים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	עפ"י רח/ 450 / 8.
<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<b>דרך</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	ראה סעיף 6 להלן.
<b>4.4</b>	
<b>4.4.1</b>	
<b>4.4.2</b>	

**5. שכלת זכויות והוראות בניה**

**מצב קיים עפ"י רח/ 450 / 8**

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	תכנית משטח חא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה בנכלים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' חא שטח	יעוד
								מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת				
4	1	4+נ	30	12	9.3	1628	210	698	930	775	835	מגורים 'ג'	
	5			12	15.6	2715	210	1164	1551	1293	836		

בהתאם לקיים במגרש המוגרם ג' \*  
 \*\* מרחפים עפ"י רח/ 2000 / ב' / 1 ורח/ מק/ 2000 / ב' / 3  
**מצב מוצע עפ"י רח/ 450 / 8 / 11**

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	תכנית משטח חא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נמו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה בנכלים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' חא שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
18.9 (6)	1	32	-----	16	16	3182	356	1230 (2)	1760 (1) + 192 מ"ר	998	3	מגורים ר' + מבנה לשימור	
	2			16	15.6	2715	243	1164	1551	1119	4	מגורים ג'	

- שטח מוצע לרידה בתחום החכנית יהיה כ-110 מ"ר שטח עיקרי. תוספת ביח"ד הוזהו ססיה ניכרת.
- שטח מחסן יהיה 5 מ"ר ליח"ד.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה לכל יח"ד ביציאה מחדר המגורים בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף.
- מרפסות אלנה לא תיסגורנה בכל דרך שריא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הירדות. העברת שטחים חתשב ססיה ניכרת.
- מרחפים עפ"י רח/ 2000 / ב' / 1 ורח/ מק/ 2000 / ב' / 3.

6. קו בוני מערבי 7 מ' בין מבנה לשימור ומבנה מנודים (נפ"י מסומן בתערימים)
7. שטחים של מבנה קיים לשימור.

**6. הוראות נוספות****6.1 מרתפים :**

תותר בנית מרתף משותף לבנין. הוראות הבניה והשימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות חכנית רח/2000/ב/1 ו-רח/מק/2000/ב/3. המרתף של הבנין החדש יורחק ב-1 מ' מהמבנה לשימור (ימדד מהיטל גג רעפים מקורי). לעת מתן היתרי בניה יקבע המרחק הסופי הנדרש לשמירה על יציבות המבנה לשימור בהתאם לחו"ד מהנדס בנין.

**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 מודרים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י מבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה מבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

**6.3 אתר לשימור :**

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.
2. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד שיאושר ע"י ממונה השימור.
3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין יחודיים, סורגים, גדרות, שערים וכד'.
4. כל עבודה שתאושר במבנה לשימור חיעשה במסגרת היתר בניה בהתאם להנחיות תיק התיעוד המאושר ובכפוף להמלצת הועדה לשימור אתרים שחוצרף כתנאי למתן חשורת גמר. ההמלצה תכלול תנאים להבטחת ביצוע עבודות השימור והנחיות ביחס לפרטי גמר ואופן ביצוע ובכלל זה: תגמירים, עיצוב, הסדרת מערכות סכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שמחי התצר, חדר מדרגות, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר אשר ימצא לנכון ביחס למבנה לשימור.
5. היתר הבנייה יכלול הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסביבתו הקרובה.
6. ככלל, במבנה לשימור לא יותרו תוספות בנייה, שינויים פנימיים או שינויים חיצוניים. הועדה המקומית רשאית להחיר, בכפוף לאישור ועדת השימור:
  1. שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה.
  2. שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסביבתו בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא.
  3. הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, לרבות אנף בחזית המזרחית החורג מהיטל גג הרעפים המקורי של המבנה, בהתאם למופיע בתיק התיעוד.
7. לא תותר הקמת מבנים נוספים בשטח אתר לשימור.
8. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לשימור ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה לשימור.
9. התקנת מתקנים סכניים במבנה לשימור או בסביבתו תבוצע בצורה נסחרת ומוצגעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובמיחותית, ובכל מקרה לא בחזיתות ראשיות.
10. המרתף של הבנין החדש יורחק ב-1 מטר מהמבנה לשימור (יימדד מהיטל גג רעפים המקורי). לעת מתן היתרי הבניה יקבע המרחק הסופי הנדרש לשמירה על יציבות המבנה לשימור בהתאם לחו"ד מהנדס בנין.
11. מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית זו מותנה בביצוע הוראות השימור הקבועות בה. אי ביצוע הוראות השימור יביא לביטול זכויות הבניה על פי תכנית זו.

**6.4 תנאים למתן היתר:**

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת רעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשרים לצורכי רישום ערוך כר"ן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי למתן היתר למבנה מגורים חדש בתא שטח 3 יהיה קבלת היתר למבנה לשימור.
4. תנאי למתן היתר למבנה לשימור אישור תיק תיעוד.
5. תנאי למתן מופס 4 למבנה מגורים חדש בתא שטח 3 יהיה קבלת מופס 4 למבנה לשימור.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פיגוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
7. תנאי למתן היתרי בניה לתוספות למבנה הקיים בתא שטח 4 יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.5 תכנית פיתוח:**

- כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר חלול את המרכיבים הבאים:
1. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי וחאורה, פרום מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
  2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
  3. פרום מלא של חומרי גימור הבנינים.
  4. פתרונות להסחרת כביסה או תכנון מחקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
  5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיווג- אויר. לא תותר חליה מחקנים בחיחות.
  6. פתרון ארכיטקטוני למחקני אנרגיה סולארית.
  7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוי. לא תותר החקנת אנשנות מסוג כלשהוא.
  8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חררי מכוונות ומחקנים מכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו חת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקון, מרובים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחיחות הבנין במידה יבוצעו מאבץ או בנחושת. פתחונות לאגירה ולסליוק אשפה.
  9. לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג בשטח התכנית פיתרון לניקו מי נגר עילי במטרה לכוון לשימוש בעקרונות של בניה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התכנית. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומנוגנת לשם חילחול והשהית מי נגר עילי.
- הפיתוח בחזית הרחובות, כולל החצר ההיסטורית שבחזית מנוחה ונחלה, יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.

**6.6 שמירה על עצים בוגרים :**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשרים נסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות לכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  3. תנאי למתן היתר בניה בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/ קבוצת עצים להעתקה או עץ/ קבוצת עצים לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים במקום אחר.
  5. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת נעץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.7 חניה :**

התנאי למתן היתרי הבניה יהיה הצגת פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בחוקף בעת מתן היתרי הבניה בכל מקרה לא יפחת מהתקן של 1.5 מקומות חניה לכל יחידת הריוור. פתרון חניית האורחים יהיה בתחום המגרש במידת האפשר או בתחום מפרץ החניה הסמוך למגרש בהיקף של 20% . למבנה



לשימור יוקצו 3 חניות לפחות ובכל מקרה לא פחות מהתקן בתוקף.	
<b>6.8 : הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4</b>	
1.	על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מחאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומועור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה ונוכרת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2.	הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בומן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות סיסהלנמל בן גוריון.
3.	הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דיקים" יהיה חואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ר' לחמ"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.
<b>6.9 היטל השבחה :</b>	
הוועדה המקומית מטיל וחנבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>6.10 בניה ירוקה</b>	
1.	בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, כידוד המעמפת, תאורה טבעית, אורוד וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
2.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי ממעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
<b>6.11 רישום שטחים ציבוריים :</b>	
השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.	

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: איד בע"מ	חתימה: חוה סלע <b>איר בע"מ</b>	תאריך:
	תאריך/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: דוד אשכנזי- אדריכל כפיר אשכנזי- אדריכל	חתימה: דוד אשכנזי <b>איר בע"מ</b>	תאריך: 17-11-15
	תאריך:	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם: איד בע"מ	חתימה: חוה סלע <b>איר בע"מ</b>	תאריך:
	תאריך:	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	חתימה: (מחול)	תאריך:
	תאריך:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: איד בע"מ	חתימה: איה בע"מ	תאריך:
	תאריך:	מספר תאגיד:	