

29.3.17
 4000231881 - 1
 תכנית מס' רח/800/ב/4

נס

מבא"ת 2006
 17-1/17

עיריית רחובות	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מנהל הנדסה	מינהל התכנון
15-11-2016	התעדה המחוזית מחוז מרכז
נתקבל	28-03-2017
תכנון בניין ערים	נתקבל
	שם תוכנית: הבית הראשון ברחובות

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: רחובות
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכניות מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="255 830 718 1131" data-label="Text"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/פרטת מס' 3/4/2000/מ ביישוב מס' 2/10/2000/מ להגביר תכנית זו בעדה הרגילה להגן ולבטיח סחור חמרני כחטלוג להפקדה באשר</p> <p>ליר הועדה המחנדים</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="223 1325 710 1541" data-label="Text"> <p>נבדק וניתן לחסידי לאשר</p> <p>19.06.16 החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום מינהל התכנון - מחוז מרכז</p> <p>אד"ר דניאלה הורביץ מתכנתת מחוז מרכז</p> <p>2/4/14 תאריך</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="183 1584 638 1875" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 3/4/2000/מ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המחוזית</p> <p>ביום 19/6/16 לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה בשטח אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה בטווח אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

THE NATIONAL BUREAU OF STANDARDS
1000 COLLEGE PARK DRIVE
BETHESDA, MARYLAND 20815
TELEPHONE (301) 975-3000
FACSIMILE (301) 975-2850
MAILING LIST SERVICE
NAME _____
ADDRESS _____
CITY _____ STATE _____ ZIP _____

70
1/10

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עוסקת בהעברת זכויות ממגרש מגורים בו קיים אתר לשימור ברחוב יעקב (תא שטח 100) למגרש ציבורי ברחוב ברנר (תא שטח 101), וזאת לשם עידוד שימור אתר בעל חשיבות היסטורית לעיר רחובות – בית יוספזון, המזוהה כבית הראשון בעיר. לשם כך ישתנה ייעוד קרקע במגרש המוסר ממגורים לשב"צ, ובמגרש המקבל משב"צ למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
הבית הראשון ברחובות			
	מספר התוכנית		
רח/800/ב/3/4			
1563 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
14/08/2016	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מחוזית			
• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
רח' ברנר {	קואורדינטה X	644;250 , 181;925 181;975 , 644;200	
	קואורדינטה Y		
רח' יעקב {	קואורדינטה X	182;350 , 644;875 182;400 , 644;825	
	קואורדינטה Y		
		תיאור מקום	1.5.2

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב שכונה רחוב מספר בית
רחובות יעקב , ברנר 17 , 20

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק	842	
3704		חלק	536	200

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/03/1942	1180	בתחום תכנית זו חלות הוראות של רח/800/ב/1/4	• שינוי	R/6
18/05/2005	5397	ורח/550/ד אלא אם שונו בתכנית זו.	• שינוי	רח/800/ב/1/4
01/05/1987	3447		• שינוי	רח/550/ד
20/06/2006	5557	בתחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה.	• כפיפות	רח/מק/800/ב/2/4
28/05/1996	4412		• כפיפות	רח/2000/ב/1
26/03/2007	5645		• כפיפות	רח/מק/2000/ב/3
11/08/2009	5986		• כפיפות	רח/2000/ג/2
13/11/2008	5748		• כפיפות	רח/2000/ט"ו
18/08/2010	6126		• כפיפות	רח/מק/2000/ג/3
31/03/2015	7014		• כפיפות	רח/2000/ב/6
25/05/1997	4525		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	• כפיפות

1.7 מסמכי התוכנית									
תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	שואף-רוגן אדריכלים ליבנה שואף-רוגן, אדריכלית			17	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית	
	ועדה מחוזית	שואף-רוגן אדריכלים ליבנה שואף-רוגן, אדריכלית		1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית	
	ועדה מחוזית	שואף-רוגן אדריכלים ליבנה שואף-רוגן, אדריכלית		1		1:250 1:200	מנחה *	נספח בינוי התוכנית	
	ועדה מחוזית	שואף-רוגן אדריכלים ליבנה שואף-רוגן, אדריכלית תומר גולדשטיין, אדריכל	אוגוסט 2012 (עדכון ספטמבר 2015)		48		מנחה	תיק תיעוד מקדים	
	ועדה מחוזית	עידו גדסי	8.8.2016		11		מחייב	טבלת הקצאה	

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 תוברנה ההוראות על התשריטים.

* טבלת מאון החניה מחייבת

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

1.8.1 מגיש התוכנית						
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	ח.פ.
				08-9392260	כילו 2, רחובות	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע						
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות
						65137135
						2689446

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו						
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
office@starc.co.il	08-9150562	08-9150560	קיבוץ נצר סרני, 70395	101628	023805484	ליבנה שואף רונן - אדריכלית
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507	03-9654095	102 הוטשילד ראשלי"צ	552		מזור אביגדור
office@starc.co.il	08-9150562	08-9150560	קיבוץ נצר סרני, 70395	101628	023805484	ליבנה שואף רונן - אדריכלית
ido_gadasi@walla.com		050-9003417	משה ברזילי 15, רחובות	1875	026550210	עדו גדסי

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.

מונח	הגדרת מונח
אתר לשימור	בניין לרבות סביבתו הקרובה, כמסומן בתשריט, בעל חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
תיק תיעוד	מסמך שיוכן לעת מתן היתר המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך יערך על פי הנחיות מנהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת.
ממונה השימור	מהנדס הועדה 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

- קביעת בית יוספזון, הבית הראשון שנבנה במושבה רחובות, כאתר לשימור לצורך מבנים ומוסדות ציבור.
- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז'.
- קביעת הוראות לבניה חדשה למגורים.
- ביטול דרך בתחום האתר לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז': מגרש מוסר - חלקה 536 בגוש 3704 ברחוב יעקב 20 (תא שטח 100) ומגרש מקבל - חלקה 842 בגוש 3701 ברחוב ברנר (תא שטח 101).
- תא שטח 100: קביעת אתר לשימור בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ותוספת מבנה חדש בן 3 קומות + מרתף.
- תא שטח 101: קביעת ייעוד מגורים ד' לצורך הקמת מבנה בן 13 יח"ד ב- 6 קומות על עמודים + מרתף חניה.

2.3	נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית
-----	--------------------------------

1.563	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		500	-135	635	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		1651	+1570	81	מ"ר	מגורים
		13	+ 12	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מגורים ד'
	A1	דרך
	100	מבנים ומוסדות ציבור

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
45.17	706	45.17	706
42.55	665	34.87	545
12.28	192	19.96	312
100	1563	100	1563

↓

אחוזים	מ"ר	יעוד
45.17	706	מגורים ד'
42.55	665	מבנים ומוסדות ציבור
12.28	192	דרך
100	1563	סה"כ

אחוזים	מ"ר	יעוד
45.17	706	בנייני ציבור
34.87	545	אזור פיתוח R6
19.96	312	דרך
100	1563	סה"כ

4	יעודי קרקע ושימושים
---	---------------------

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	חניה תהיה לפי 1.5 מקומות חניה לכל יחיד. כל החניה בהתאם לנספח בינוי. הכניסות והיציאות ושטחי החניה יהיו בתאום עם מהנדס העיר ויועץ תחבורה.

4.2	שם ייעוד: שטח לבניני ציבור
4.2.1	שימושים
א.	חינוך, תרבות, דת ומורשת.
4.2.2	הוראות
א.	אתר לשימור
ב.	עיצוב המבנה החדש בחלקה
ג.	מרתפים
ד.	חניה

הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ושימור כמפורט בסעיף 6.11 שלהלן.

- הבניה החדשה תתחשב באופי האתר לשימור, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.
- עיצוב חזיתות המבנה החדש, לרבות פירוט חומרי גמר יהיה בהתאמה לערכי השימור.
- יבוצע תיאום מקדמי עם ממונה השימור מטעם מהנדס הועדה המקומית, להבטחת עיצוב נאות. לבקשה להיתר בנייה יצורף נספח עיצוב המפרט בתרשימים ובמלל את עקרונות התכנון של הבנייה החדשה ויבהיר את יחסה אל הבנייה הקיימת.

- לא תותר בניית מרתף מתחת למבנה לשימור.
- במבנה החדש תותר בניית מרתף, שלא לחניה, בתנאי ששוכנעה הוועדה המקומית כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של האתר לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע שמחוץ לקונטור המבנה.

- בתחום תא שטח 100 לא יוסדרו שטחי חניה.
- החניון הציבורי ברח' דונדיקוב (חלקה 553) ישמש כמענה לחניון ציבורי לתא שטח 100 עבור המבקרים.

4.3	שם ייעוד: דרך
4.3.1	שימושים
א.	דרך
4.3.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

קדמי מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	שטח לבניסה הקובעת	שטח לבניסה הקובעת			
5.00	4.00	4.00	5.00	5.00					19.60%	106	שרות	עיקרי	25 מ"ר	536	אזור פתוח	
5.00	4.00	4.00	3.00	3.00	14				130%	915	שרות	עיקרי	635	842	שבצ	

- (1) 15% או 150 מ"ר קטן בניהם.
 (2) מרתף מתוקף תכנית רח/2000/ב/1.
 (3) שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י תקן חניה בתוקף ובהתאם לשימושים.

5. טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע

יעד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית (%) משטח הארץ (השטח)	לוחם (נסו) (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר		מס' הא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מבנה חדש	מבנים ומוסדות ציבור
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת	מעל לכניסה לקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
4.00 (7)	3.00 (7)	3.00 (7)	(4)3	3	40%			78	390 מ"ר	(4) 532		390 מ"ר (1)	665	100	מבנה חדש	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(7)							כ- 110 מ"ר			כ- 110 מ"ר		100	אתר שימור	
5.00 (6)	4.00	4.00	(5)3	6 קומות מעל קרקע + חדרי גג + מרתף חניה	40%	18	13	354	2501	(5) 706	850	1651 מ"ר (2) (3)	706	101		אזור מגורים ד'

- (1) מעבר לבית הקיים המיועד לשימור ניתן להוסיף בניה של 130 מ"ר לקומה ב- 3 קומות.
- (2) שטח ממוצע לדירה 110 מ"ר.
- (3) השטח כולל מרפסות מקורות בשטח 17 מ"ר ליח"ד. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין מרפסת מקורה לשטח דירה.
- (4) 80% בקומה אחת עד 3 קומות.
- (5) 80% לקומה עד 3 קומות או 100% באישור הועדה המקומית.
- (6) קו בנין קידמי ואחורי למרפסות מקורות הוא 2 מ'.
- (7) אתר לשימור לפי המבנה הקיים בשטח ועל פי המסומן בתשריט. המרחק בין האתר לשימור המבנה החדש יהיה לכל הפחות 3 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. 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.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי להיתר בניה למבנה בתא שטח 100 – אישור תיק תיעוד מלא למבנה לשימור ע"י ממונה השימור, והצגת הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באתר.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנה מגורים בתא שטח 101- קבלת היתר בניה לאתר לשימור בתא שטח 100 על בסיס תיק תיעוד מלא ובתיאום עם ממונה השימור.
5. תנאי למתן תעודת איכלוס למבנה מגורים בתא שטח 101- שיקום בפועל של המבנה לשימור בתא שטח 100 בהתאם לתנאי ההיתר.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

6.3. גימור המבנה

גימור המבנה בתא שטח 101 יהיה בציפוי קשיח עפ"י אישור מהנדס העיר.

6.4. רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 ירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 או ירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת.

6.5. הוצאות התכנית

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרעין 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. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א' לחוק.

6.6. פינוי פסולת

תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פסולת יבשה מאתר הבניה לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

6.7. עצים לעקירה/כריתה/שימור

הטיפול בעצים כמסומן בתשריט ובתיאום עם פקיד היערות. עצים להעתקה יועתקו ככל האפשר בתוך תחום תא השטח

6.8. פיתוח תא שטח 101

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים באישור מהנדס העיר.

1. פיתוח המדרכה הגובלת.
2. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
4. פרוט מלא של חומרי גימור הבניים.
5. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
6. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
7. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
8. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחת לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.

<p>9. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל 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, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או נחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</p> <p>10. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטח הגינון יתוכנן בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזית כלפי הרחוב. רצוי לתכנן רצועת גינון גם בגבולות המגרש ולפחות בחזית האחורית כדי לייצר הפרדה ויזואלית מגוננת בין מגרשים שכנים. שטח הגינון לשימוש פרטי (דירות גן) לא יילקח במניין שטחי הגינון הנדרשים. ריצוף באבני דשא בחניות לא יחושב כשטח מגונן. גובה גינון מעל מרתף יהיה לפחות 1 מ'.</p> <p>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 הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקז מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגנות.</p> <p>12. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע בתאום עם מהנדס העיר.</p>
--

<p>6.9 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4</p> <p>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 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.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

<p>6.10 אתר לשימור בתא שטח 100</p> <p>האתר לשימור, ישוקם בתיאום עם ממונה השימור, בהתאם להוראות הבאות:</p>
<p>1. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא, שיאושר ע"י ממונה השימור.</p>
<p>2. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה במסגרת היתר בניה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר ובכפוף להמלצת ממונה השימור. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p>
<p>3. לא תותר הריסת האתר לשימור, לרבות גדרות, עמודים ו/ או פרטי פיתות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם לתיק תיעוד מאושר.</p>
<p>4. באתר לשימור: [א] לא יותרו תוספות בנייה על גבי המבנה לשימור ו/או שינויים בצורתו החיצונית. [ב] יותרו שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה ואשר אינם פוגעים בערכי השימור או ביציבות חלקיו; מותנה בהגשת בקשה להיתר בניה. בכפוף להמלצת ממונה השימור. [ג] לא יותרו תוספות בניה מתחת לקרקע. [ד] תותר הקמת מבנה חדש הכולל מרתף בתחום תא השטח בקוי הבנין המסומנים בתשריט בהתאם להוראות בסעיף 5.</p>
<p>5. שיקום סדקים, אבנים, לבנים, חומרי בניה, אלמנטים קונסטרוקטיביים ופרטי גמר באתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד.</p>
<p>6. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור, לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכד'.</p>
<p>7. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור או בסביבתו תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי</p>

	לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
8.	חצר האתר לשימור תפותח באופן שישתלב עם פיתוח חצר המבנה החדש, בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. מומלץ שימוש בצמחיה אופינית לאזור כגון: ברוש, תות, שיטה וכו'. אין לשתול דשא, להשתמש בצמחיה טרופית או להעביר מערכת השקיה בסמוך לאתר לשימור.
9.	במסגרת בקשה להיתר זה יש להבטיח פתרונות ניקוז ותשתיות, שלא יסכנו את האתר לשימור, יש לתת פיתרון לשילוב מערכות כולל שרותים באתר לשימור.
10.	לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על האתר לשימור והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור לפני תחילת העבודות באתר.
11.	20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חנייה תת קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי הגשם. הבורות יתוכננו לאחר בדיקת קרקע עד לעומק של שכבה מחלחלת. את הבורות יש לתכנן כך שמגג הבניין ינוקזו מים למערכת נפרדת ממערכת הניקוז העירונית, לבורות החדרה. הבורות יתוכננו בהתאם לכמויות גשם צפויות ובהתאם לשטח הגנות.
12.	תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
	<i>במנון</i>	ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
14.11.16	רונן - שואף אדריכלים מ.ד. 101678	ליבנה שואף רוני שואף רוני אדריכלים	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		עיריית רחובות	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
22.3.17	<i>[Signature]</i>	זהר חגי	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	<i>[Signature]</i>	צוקרמן בתיה	

