

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0377614

רח/550/ג/30 אחד העם 10,8 רחובות

מרכז

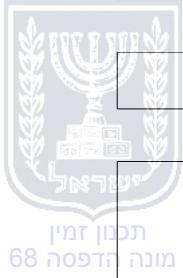
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב אחד העם המקביל לרחוב הרצל ברחובות, באזור הצפון מזרחי של העיר. מיקומו של הפרויקט המוצע, מבהיר את ההצדקה לשינוי הייעוד וציפוף הקרקע לצורך התחדשות עירונית, תוך מתן פתרונות מגורים ייחודיים לציבור. התכנית קובעת ייעודי קרקע חדשים במגרש הצפוני לטובת הקמת מבנה מגורים בן 14 יח"ד. במגרש הדרומי מוצע לשנות את ייעוד הקרקע תוך מתן אפשרות ל-2 חלופות: הקמת מבנה מגורים בן 38 יח"ד או 90 יח"ד עבור מעונות סטודנטים עם חזית מסחרית. בשטח התכנית קיים מבנה לשימור, התכנית מציעה בו שימושים מותרים למסחר, כגון: בית קפה, מסעדה, גלריה ומוזיאון ובתנאי שלא יהוו מטריד סביבתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/ג/550/30 אחד העם 10,8 רחובות

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0377614

שטח התכנית 2.781 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
182340	קואורדינאטה X
645025	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	אחד העם	רחובות
	10	אחד העם	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	מוסדר	חלק	188, 1217-1218	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 1
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב / 6
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 2
09/02/2016	3355	7201	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ג / 4
19/04/1991	2212	3867	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רח/ 550 / ג ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ 550 / ג
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ מק/ 2000 / ב / 3
28/07/2015	7594	7083	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 550 / ג / 18 א ממשיכות לחול.	החלפה	רח/ מק/ 550 / ג / 18 א
09/11/2014	780	6913	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	414-0201608



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
414-0429738	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 414-0429738 ממשיכות לחול.	7451	3663	16/02/2017
רח/ מק/ 2000 / ג/ 3	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	6126	4488	18/08/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דליה לפידות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דליה לפידות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי חלופה א	11: 58 27/11/2019	דליה לפידות	27/11/2019	1		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי חלופה ב	11: 59 27/11/2019	דליה לפידות	27/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	14: 34 26/11/2018	דליה לפידות	26/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן	נספח טבלת הקצאה	10: 18 13/11/2019	דליה לפידות	27/06/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
כן	טבלת שטחי מצב מאושר	14: 28 21/09/2016	דליה לפידות	21/09/2016	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה חלופת סטודנטים	11: 59 27/11/2019	מוחמד וגילאל מנסור	27/11/2019	1		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה חלופת מגורים	12: 00 27/11/2019	מוחמד וגילאל מנסור	27/11/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תכנית צל	11: 49 26/11/2018	דליה לפידות	23/08/2018	1	1: 250	מנחה	אדריכלות
לא	תיק תעוד חלק 1	10: 02 01/02/2018	עדי כיטוב	21/06/2016		1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	תיק תעוד חלק 2	10: 47 31/01/2018	עדי כיטוב	21/06/2018		1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	מסמך השלמות לתיק תיעוד	15: 52 28/11/2018	תומר גולדשטיין	28/11/2018	31	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה טרי			רחובות	מוהליבר	10	050-6355255	08-9472993	moshet@netvision.net.il
	פרטי	יחזקאל לוי			רחובות	גלזר אליהו	3	08-9470039		zivron1@012.net.il
	פרטי	רון לוי			רחובות	גלזר אליהו	3	08-9470039		zivron1@012.net.il
	פרטי	ציון נחשוני			רחובות	אהרוני ישראל	16	08-9461638	08-9361861	asnahshoni@gmail.com
	פרטי			גבעת בנימין ב' 1992 בע"מ	רחובות	גלזר אליהו	3	08-9470039		zivron1@012.net.il
	פרטי			עידן מור חב' לבנין והשקעות בע"מ	רחובות	גלזר אליהו	3	08-9470039		zivron1@012.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה טרי			רחובות	מוהליבר	10	050-6355255	08-9472993	moshet@netvision.net.il
פרטי	יחזקאל לוי			רחובות	גלזר אליהו	3	08-9470039		zivron1@012.net.il
פרטי	רון לוי			רחובות	גלזר אליהו	3	08-9470039		zivron1@012.net.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
asnahshoni@gmail.com	08-9361861	08-9461638	16	אהרוני ישראל	רחובות			ציון נחשוני	פרטי
zivron1@012.net.il		08-9470039	3	גלזר אליהו	רחובות	גבעת בנימין ב' 1992 בע"מ			פרטי
zivron1@012.net.il		08-9470039	3	גלזר אליהו	רחובות	עידן מור חב' לבנין והשקעות בע"מ			פרטי



1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
lapid_d@netvision.net.il	08-9470611	08-9315451	5	אופנהיימר	רחובות	ענבי בע"מ דליה לפידות אדריכלות	8498	דליה לפידות	עורך ראשי	אדריכל
office@si-landscape.co.il		02-9900188		(1)	מסלת ציון	שדה ועיר- אדריכלות נוף		תומר גולדשטיין	יועץ	אדריכל
mhmed@bez- eqint.net	09-7996748	09-7990140		(2)	טייבה		894	מסארוה חוסאם	מודד	
adi@adikitov.com			9	הרטגלס	תל אביב- יפו		8888	עדי כיטוב	אדריכל	תיק תיעוד
mjm18987@gmail.com	09-7939455	09-7936638		(3)	טירה			מוחמד וג'לאל מנסור	יועץ תחבורה	



(1) כתובת: הר יעלה 2116 מסילת ציון.

(2) כתובת: טייבה, רח' חאלד בן וליד, 40400.

(3) כתובת: טירה, 44915.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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
אתר לשימור	בניין לרבות סביבתו הקרובה, כמסומן בתשריט, בעל חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
ממונה השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים בבניינים לשימור והוא בעל ידע ונסיון מקצועי בתחום השימור.
תיק תיעוד	מסמך מלווה למתן היתר המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך נערך על פי הנחיות מנהל התכנון.

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**

קביעת זכויות בניה למגורים ומסחר, שימור מבנה היסטורי וקביעת השימושים בו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.

2. בתא שטח 1:

שינוי יעוד ממסחר למגורים, קביעת זכויות בניה לטובת הקמת מבנה מגורים בן 14 יח"ד.

3. בתא שטח 4:

שימור מבנה היסטורי וקביעת השימושים בו, קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

4. בתא שטח 5A:

שינוי יעוד ממסחר ודרך לאזור מגורים ומסחר. קביעת זכויות בניה ל- 38 יח"ד עבור יח"ד רגילות עם חזית מסחרית, או 90 יח"ד עבור מעונות סטודנטים עם חזית מסחרית.

5. בתא שטח 5B:

שינוי יעוד מאיזור מסחרי ודרך לאזור מגורים ומסחר, קביעת זיקת הנאה להולכי רגל.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	6, 3
דרך מוצעת	2
מגורים ומסחר	5A, 5B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ד'	1
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	5A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	5A, 5B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	6
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	5A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	5A, 5B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	5A, 5B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת - 1217-1218	43	1.55
דרך מוצעת - 188	807	29.02
מסחר - 188	871	31.32
מסחר - 1217-1218	690	24.81

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
13.31	370	שטח ציבורי פתוח
100	2,781	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.62	127.05	דרך מאושרת
0.52	14.28	דרך מוצעת
25.13	690.94	מגורים די'
56.82	1,562.33	מגורים ומסחר
12.91	354.96	שטח ציבורי פתוח
100	2,749.56	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחניה בתת הקרקע
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, מתקני משחק לילדים, מתקני כושר, מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים, זיקת הנאה להולכי רגל לתא שטח 1. מבנה לשימור קיים: השימושים המותרים למסחר במבנה לשימור יהיו: בית קפה, מסעדה, גלריה, מוזיאון, ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה במבנה לשימור, ולכל התערבות בו, כולל שינויים במבנה לשימור לצורך התאמתו לשימוש חדש, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. אלה יתואמו עם ממונה השימור בעיריית רחובות וכמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון וכד'.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, מערכות תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות, חניות, ריהוט רחוב, גינון וכד'.
4.4.2	הוראות
4.5	מגורים ומסחר
4.5.1	שימושים
	מגורים או דיור מיוחד עבור מעונות סטודנטים. תתאפשר חזית מסחרית בשיעור של עד 20% מתא שטח A5 לכיוון רחוב אחד העם. בתא שטח 5B תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	6	4	4	2 (4)	10 (3)	36.6	38 (2)	623	9489	3044		2229	(1) 4216	1522		5A	מגורים ד' ומסחר	
3	6	4	4					20	304				(5) 304	1522		5A	מסחר ומסחר	
			(7)	2					(6) 140	140				70		5B	מגורים ומסחר	
2	4	4	4	2	8 (10)	30	14 (9)	468	3222	688		826	(8) 1708	688		1	מגורים ד' ומסחר	
					1			52.3	187.7			3.7	184	358	מבנה לשימור	4	מסחר	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין למרפסות - על פי תשריט מצב מוצע.

קווי בניין למבנה לשימור - על פי תשריט מצב מוצע.

ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה ע"פ רח/ 2000/ ג 3 לכל יחידת דיור בהתאם להוראות החוק. מעקה המרפסות יהיה שקוף. מרפסות אלה לא תסגרנה בכל דרך שהיא, ולא ניתן יהיה לעביר שטחים בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת השטחים תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עיקרי כולל מרפסות (12 מ"ר ליחיד). לחילופין תתאפשר הקמת 90 יחיד עבר מעונות סטודנטים בשטח ממוצע של 36 מ"ר ליחיד ובכל מקרה לא יעלה על 45 מ"ר ליחיד+ מרפסת בשטח של 6 מ"ר, סה"כ 3780 מ"ר עיקרי ו- 2829 מ"ר שירות. שטחי השירות בתת הקרקע, גובה הקומות מעל ובתת הקרקע וקווי הבניין יותרו כפי שמוצג בטבלה באותו תא שטח. הזכויות למגורים לא ניתנות להמרה לטובת מעונות סטודנטים. מדובר באופציות חלופיות למימוש בלבד.

(2) 38 יחיד רגילות בשטח ממוצע של 110 מ"ר מתוכן 10 יחיד עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

(3) קומת קרקע + 9 קומות.

- (4) קומת חניה אחת תתאפשר לצורך חניה ציבורית תת קרקעית לפי סעיף 6.1.
- (5) תתאפשר חזית מסחרית בשיעור של עד 20% משטח תא שטח A5 לכיוון רחוב אחד העם.
- (6) חניה תת קרקעית.
- (7) לפי תשריט מצב מוצע.
- (8) עיקרי כולל מרפסות (12 מ"ר ליחיד).
- (9) מתוכן 3 יחיד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- (10) קומת קרקע + 7 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68




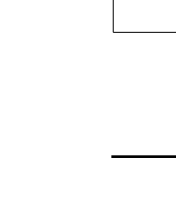


תכנון זמין
מונה הדפסה 68

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה בתחום התכנית יקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם לשימושים השונים. לעת מתן היתר בניה למעונות סטודנטים, יידרש לתת מענה עבור 25 מקומות חניה ציבוריות שהתבטלו. החניות הציבוריות יינתנו בקומה אחת תת קרקעית, בתוספת לחניות הנדרשות על פי תקן. ככל שלא יהיה ניתן להכניס את כל החניות הציבוריות בקומת החניה אזי ניתן יהיה את יתר החניות לתת בקומת חניה תת קרקעית נוספת, או מחוץ למגרש בהתאם למדיניות הרשות המקומית לנושא חניה ציבורית. ככל שהיתר הבניה ינתן עבור מגורים-כל מקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע, הן עבור החניה הציבורית והן עבור דירות המגורים. החניה בתא שטח 1 תהיה תת קרקעית. החניה הציבורית לא תסומן להפקעה.</p>
<p>6.2</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וההנחיות המרחביות התקפות לאותה עת. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>
<p>6.3</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1 ובתאי שטח 5A ו-5B, תוגש תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המתחם בשלמותו, הכוללת המשכיות פיתוח המדרכה לאישור מהנדס/ת העיר. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות למבנה לשימור ולעצים הקיימים בשטח התכנית, בהתאם לאישור פקיד היערות.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את המרכיבים הבאים:</p> <p>א. תכנון גדרות שלא בתחום השצ"פ. ב. תכנון נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש. ג. פיתוח המדרכה הגובלת. ד. פתרונות לחניה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה. ה. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים. ו. פרוט מלא של חומרי גימור הבניינים. ז. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים השונים. ח. חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. ט. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה. יא. הצגת 20% שטחי גינון בתחום תא שטח 5. 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>6.4</p>	<p>שימור</p> <p>המבנה המסומן לשימור בתא שטח 4- בית מקוב, ישופץ וישומר עפ"י תיק תיעוד מקדים והפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים בתיאום עם מהנדס העיר :</p>

שימור	6.4
<p>1. הבניה במבנה לשימור תעשה לפי הנחיות תיק התיעוד, אשר ייעשה ע"י עיריית רחובות.</p> <p>2. לא תותר הריסת המבנה לשימור, וגדרות ההיסטוריות סמוכות, או כל מרכיב אחר הקיים בשטח וסומן לשימור, ולא תותר כל פגיעה בהם. לא תותר בניה על גבי המבנה לשימור.</p> <p>3. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של המבנה לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, למעט שינויי הכרחיים לצורך התאמתו לשימוש חדש.</p> <p>4. שימור המבנה הקיים והריסת תוספות בניה וחלקי מבנה שאינם תואמים את המבנה המקורי, ייעשו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא ולהמלצות המובאות בו, בהתאם להוראות הפיתוח הסביבתי ובתיאום עם מהנדס העיר ועם ממונה השימור בעיריית רחובות.</p> <p>5. לצורך שינויים כלשהם לרבות שינויים פנימיים במבנה לשימור יש להגיש בקשה להיתר בניה.</p> <p>6. חצר המבנה לשימור תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח חצר הבית המשותף החדש, בהתאם לנספח שימור ופיתוח נופי, בהתייעצות ובאישור ממונה השימור בעיריית רחובות.</p> <p>7. השימושים המותרים למסחר במבנה לשימור יהיו: בית קפה, מסעדה, גלריה, מוזיאון, ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי.</p> <p>8. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה לשימור. יש להציג הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור. הנחיות הגנה יופיעו גם בהיתר ההריסה עצמו, היה ויוגש.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה מוגנה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	6.5
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יש לוודא כי אינו פוגע במבנה לשימור.</p>	6.6
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (לנלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>	6.7

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. ג. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות, וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4. ד. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התוכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>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 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים. 3. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש ע"י מבקש ההיתר תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישור ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע. 4. לא ינתן היתר בניה בתא שטח 5A, בטרם תירשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל בשטח פרטי פתוח בהתאם למסומן בתשריט. 5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח 5A יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, ע"י הוועדה המקומית. 6. תנאי להיתר בניה במבנה לשימור וכל התערבות בו, לרבות שינויים פנימיים במבנה, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא על ידי איש מקצוע הבקיא בתחום השימור. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מינהל התכנון או הנחיות אחרות שתהיינה תקפות ביום הכנתו.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.10 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.11 מרתפים</p> <p>מחסנים דירתיים יותרו רק בקומת הקרקע או במרתף.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 68</p>	<p>6.12 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>



6.13	הריסות ופינויים
	<p>במידה וקיימים מבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית, תעשה הריסת המבנים הללו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p> <p>תנאי להיתר הריסה למבנה הקיים המסומן להריסה בתא שטח 1, ומרכיבים נוספים כגון מבנים וגדרות היסטוריות, ככל שאלה קיימים בשטח, יהיה תיעוד המבנה. תכולת מסמך התיעוד ורמת הפירוט שלו תתואם עם ממונה השימור בעיריית רחובות.</p>
6.14	הנחיות מיוחדות
	<p>הנחיות למעונות הסטודנטים:</p> <p>1. לא ניתן יהיה לאחד יח"ד.</p> <p>2. שטחים משותפים במגורי הסטודנטים יהיו: חדרי עיון, משרדים, ספריות, מרחבים מוגנים, לוביים וחדרי מדרגות. במסגרת השימושים המותרים במגורי הסטודנטים, יותרו שימושים לרווחת הסטודנטים, כגון: חדר עבור משרד ניהול ואחזקת מבנה, חדר התכנסות לסטודנטים ושימושים משותפים לרווחת הסטודנטים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למעונות סטודנטים יהיה התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול ותחזוקה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למעונות הסטודנטים יהיו רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011 לפיה השימוש במבנים הינו למעונות סטודנטים. השימוש בשטח המיועד למעונות שלא למגורים, יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ניתן לממש את הבניה בכל תא שטח בנפרד.
מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.



**נספח – טבלת הקצאה – תכנית רח/550/ג/30
רח' אחד העם 8-10 תכנית מס' 414-0377614**

מצב מוצע					מצב קיים				
חלקים בבעלות	שם הבעלים	יעוד	שטח/מ"ר	תא שטח	שם הבעלים	יעוד	שטח/מ"ר	מס' חלקה	גוש
20%	לוי יחזקאל	מגורים	688	1	לוי יחזקאל עידן מור חב' לבנין והשקעות בע"מ	מסחרי	688	1217 1218	3703
80%	עידן מור חב' לבנין והשקעות בע"מ								
100%	עיריית רחובות	דרך מוצעת	0.014	2	עיריית רחובות	שצ"פ	372		
					עיריית רחובות	דרך	43		
100%	עיריית רחובות	דרך קיימת	0.043	3	לוי רונן לוי יחזקאל גבעת בנימין ב' 1992 בע"מ נחשוני ציון טרי משה	מסחרי	871	188	
100%	עיריית רחובות	שצ"פ	0.358	4		דרך	807		
1/12	לוי רונן	מגורים ומסחר	1592	5A + 5B					
1/12	לוי יחזקאל								
1/6	גבעת בנימין ב' 1992 בע"מ								
1/3	נחשוני ציון								
1/3	טרי משה								





100%	עיריית רחובות	דרך מוצעת	0.086	6					
			2781				2781		סה"כ



חתימות בעלים :

	עיריית רחובות
	טרי משה
	לוי יחזקאל
	לוי רונן
	נחשוני ציון
	גבעת בנימין ב' 1992 בע"מ
	עידן מור חב' לבניין והשקעות בע"מ





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי רח/550/ג/18 א / רח/550/ג/30

תוכנית מספר: **414-0377614** שם התוכנית: רח/550/ג/30 אחד העם, רחובות

עורך התוכנית: דליה לפידות תאריך: 01.11.2015 חתימה: _____



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	קדמי מערב	צידי- צפון	צידי- דרום	אחורי מזרח	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מסחר	1		90		(1)		40						3	(1) (2)	0	4	4	6
שצ"פ	2																	



1. עפ"י החלטת מליאת הועדה המקומית בעניין שטחי שרות מה – 23/07/2003 שטחי השרות העיליים המותרים הם : 20% במפלס הכניסה הקובעת, 20% בקומות, 20% בגג ו – 3*100% שטחי שרות התת קרקעיים המותרים הם 3*100% שטחי השרות המחושבים מהשטח העיקרי למסחר.
2. עפ"י תכנית רח/2000/ב/1.

