

7/107

11

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
 28-07-2008
נתקבל
תכנון בנין ערים

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 31. 07. 2008
נתקבל
 תיק מס':

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי- רחובות.

תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/ 2010 / 9 / א.
 שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 2010.

חתימות ואישורים :

תאריך: _____ תאריך: _____ תאריך: _____
 מ.ד. אשפנוי אדריכלים
 בנימין 35 רחובות
 08-9465764

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 19/2008
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.6.07 לאשר את התוכנית
 מאיר שטרית
 מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

חתימת היוזם וממנים
 חתימת המתכנן

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' 19/2008
 בישיבה מס' 10 מיום 24.6.07
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כחמצח להפקדה/לאשרה
 מאיר שטרית
 יו"ר הועדה המקומית

01. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מס' רח/ 2010 / 9 / א, שינוי לתכנית מתאר מס' רח/ 2010.
02. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:
 1. תקנון בן 9 דפים.
 2. תשריט ערוך בקנ"מ 250: 1, כולל תרשימי סביבה בקנ"מ 2,500: 1.
 הכולל נספח בינוי מנחה.
 3. נספח תנועה וחניה, הכולל 2 גליונות.
 4. תיק תיעוד.
 5. נספח הנחיות סביבתיות לתכנון.
 כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית כולה.
03. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול כהה בתשריט המצורף:
 רח' הרצל- במזרח פינת רח' איזנברג ובמערב מול רחוב גורדון.
04. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
05. גושים וחלקות : גוש: 3703, חלקות: 486, 487, 488, 489, 1066, 1067, חלקי חלקה: 93-123-1.
06. שטח התכנית : 7513 מ"ר.
07. המקום : רח' הרצל 195, 197, 199, 201, 210 - רחובות.
08. בעלי- הקרקע : שונים.
09. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה- רחובות.
10. מחבר התכנית : מ.ד. אשכנזי- אדריכלים, רח' הרצל 203 - רחובות. טל' 9465764 - 08 פקס 9466616 - 08
11. מטרת התכנית :
 1. קביעת הנחיות לביצוע איחוד וחלוקה בעתיד.
 2. יעוד קרקע להרחבת דרכים קיימות.
 3. שינוי יעוד מגרשים מאזור מגורים מרכזי- מסחר לאזור מעורב מסחר ומגורים.
 4. יעוד מגרשים לש.פ.פ אשר ישמש את הציבור.
 5. יעוד המבנה שבמגרש ה' לשימור.
 6. קביעת זכויות והוראות בניה.
12. יחס לתכניות קימות :
 1. על תכנית זו יחולו הוראות התכניות התקפות החלות על השטח. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכניות אלה, יגברו הוראות תכנית זו.
 2. על תחום התכנית יחולו הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 / 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:
 א. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין גובה הנובעות מהמנגל"ה לרבות מכשול דקיק כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/ 4 / 2.
 ב. הגובה המירבי מעל פני הים המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', יהיה על פי הקבוע בהוראות תמ"א/ 4 / 2 ואין לחרוג ממנו.

- ג. הגובה המירבי מעל פני הים המותר לבניה עפ"י הוראות תמ"א / 4 / 2 למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', נמוך ב-15 מ' מאמור בס"ק ב' ואין לחרוג ממנו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לבנין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.
- ה. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

13. הוראות והגבלות : לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית ללא:

1. החדרת נגר עילי - בשלב היתר בניה תתקבל חו"ד מיועץ קרקע מוסמך בדבר יתכנות וצורת החדרת מי נגר נגות. הפיתרון יהווה חלק מהיתר הבניה.

השפ"פ מעל חקרת המרתף ישמש לגינון. עומק האדמה לגינון לא יפחת מ- 1 מ'.

2. גימור הבנין יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן, אבן נסורה, כורכרית, זכוכית ואלומיניום וכד', באישור מהנדס העיר.
3. הבניה תעשה בשלבים. כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית.
4. בכל שלב בניה ינחן פיתרון לנגישות, חניה, פריקה ומענינה. טרם קבלת היתרי הבניה תערך חו"ד אקוסטית לבדיקת השפעת פעילות פריקה ומענינה על מבני המגורים בסביבה. במידת הצורך, יוגש הפתרון האקוסטי לאישור איגוד ערים "דרום יהודה".

14. חניית מכוניות : בתחום המגרשים, בקומות המרתף, יוסדרו חניות לפי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא יפחת ממס' מקומות החניה שבנספח התחבורה הרצ"ב. פיתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה. תהיה הפרדה בין מקומות החניה המיועדים למגורים ליתר השימושים.

15. רישום שטחים : 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 יוקנו לה עפ"י הוראות החוק לתכנון ובניה.

16. איחוד וחלוקה : 1. השטחים הכלולים בתכנית המיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בנין עיר מקומית, שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית, לאחר אישורה של תכנית זו ואשר תכלול: הקצאה ואיזון וחלוקה למתחמים כלכלים כמפורט בסעיף הבטחת ביצוע הפינים להלן. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה בהתאם לחוק.

17. הבטחת ביצוע פינויים

1. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מסמך חלוקה למתחמי פינוי והתניית הוצאת היתרי בניה במימוש פינויים בפועל, אשר יערך ע"י שמאי מקרקעין/ כלכלן לאחר אישור תכנית זו, במסגרת תכנית חלוקה חדשה בסמכות ועדה מקומית. המסמך יערך ע"י בעל היתר.
2. חלוקת המבנים והקשר בין מבנים לפינוי להיתרים חדשים תקבע ע"י שמאי כך שיהיה עודף כלכלי בין כל הפינויים במתחם להיתר המיועד הקשור בו.

3. תנאי למתן היתרי בניה בכל מתחם הינו הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימה על הסכמי פינוי עם כל הדיירים במתחם והבטחת ביצועם בפועל וכן פינוי בפועל של השטחים המיועדים לשפ"פ ודרכים.

18. תנאים למתן היתר

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 תאשר הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
פירוט חומרי גימור, פיתרונות להסתרת כביסה ומתקני מיוגן- אור, פיתרון נאות לשילוט, פיתוח המדרכה, הש.פ.פ וחצר הבית לשימור לרבות פיתוח גוני מערכות השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גדרות, פיתרון לסילוק ולאצירת אשפה וכד'.
3. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, במגרשים ב, ג וד אלא אם תאשר הועדה מקומית טבלאות הקצאה ואיזון, ערוכות כחוק ע"י שמאי מוסמך, למתחם המערבי, חלקות 486 ו-487, 488 ו-489.
4. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם אושרה התכנית ע"י משרד הבריאות (לשכת הבריאות נפת רחובות) בעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
5. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם יוסדרו הצמתים ברחוב הרצל (עם רח' גורדון ועם רח' אייזנברג- בן ציון) עפ"י תכניות הסדרי תנועה באישור משרד התחבורה, כולל שינויים בהסדרי התנועה הקיימים אם ידרשו ע"י משרד התחבורה בשלב היתרי הבניה.

19. הריסת מבנים : לא ינתן היתר בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

20. שלבי ביצוע

1. היתרי בניה ינתנו רק אם תאושר תכנית פיתוח ועיצוב לשפ"פים, המוצעים בצד המערבי ובצד המזרחי של רחוב הרצל, ע"י מהנדס העיר.
2. תנאי למתן טופס 4 – השלמת השפ"פים לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

21. מימוש התכנית

: בתום 6 שנים ממועד אישור תכנית זו, במידה ולא הוחל בביצוע התכנית, יצומצמו זכויות הבניה ל-90% מהיקף הזכויות המפורטות בתכנית זו, בתום 12 שנים תבוטל התכנית כליל ויוחזרו הוראות וזכויות הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לענין זה " התחלת ביצוע" בכל מגרש ומגרש משמעו הקמת שלד המבנה.

22. היטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

מעורב מסחר ומגורים:

יותר השימושים הבאים במשולב: מגורים, משרדים, שרותים עסקיים, תרבות ובירור, שרותים אישיים, מסחר כולל בתי אוכל ומשקה, שרותי ציבור, מבני חניה וכל השימושים הנדרשים לשרות המפורט לעיל. חזית מסחרית חובה.

שפ"פ:

דרכי גישה וזיקות הנאה לציבור, גינון, ריהוט רחוב, פיתוח גנני וכד'.

24. חברת ניהול ואחזקה

1. לכל מתחם תוקם חברת אחזקה אשר תתחזק את הבתים, את החניונים, את החצרות, את המעברים המשותפים ואת השטחים הפרטיים הפתוחים ואת השטחים הציבוריים כולל השטחים בעלי זיקת הנאה לציבור הכלולים במתחם.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה. תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא ניתן יהיה לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם הניהול יחייב כל דייר, בין במגורים ובין בכל שימוש אחר, בתחום המתחם וכן כל רוכש עתיד.
3. כתנאי למתן טופס 4, יחתמו היוזמים על הסכם עם חברת אחזקה ל-3 שנים לפחות, ויחייבו במסגרת הסכמי הרכישה, את כל הרוכשים, להשתתף בהוצאות האחזקה של השטחים השונים והרכוש המשותף, כמפורט לעיל. חוזה המכר יכלול בחוזה הבית המשותף הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של כל המבנה על מערכותיו השונות, כולל השטחים הציבוריים.
4. היוזמים מתחייבים, כי יחייבו את כל הרוכשים, במסגרת הסכמי הרכישה, לחתום על הרשאה לעיריית רחובות, כי במקרה שחברת האחזקה לא תבצע את תפקידה ולא תתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות חברת אחזקה לבית המשותף וגבות דמי ניהול בשיעור $COST +$, לצורך אחזקתו של הבית המשותף או כל מבנה אחר על מערכותיו.

25. זיקת הנאה

1. במעברים, ברחבות הציבוריות ובשפ"פ, תרשם זיקת הנאה לציבור עפ"י דרישת הועדה המקומית.
2. הפיתוח בתחום זיקות הנאה ברחבות הציבוריות, בכיכרות ובשפ"פ יכלול גינון עפ"י הנחיות אדריכל נוף ולהנחת דעתו של מה"ע. מימון וביצוע הפיתוח כאמור לעיל יחול על מבקש ההיתר.

26. מערכות מים

תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון וכ"ד. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת מים חוזרת.

27. הנחיות משרד הבריאות לאזור מסחרי

1. תבוצע הפרדה בין שטח מסחרי ושטח משרדים, יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי משרדים ולאגפי עסקים, לכל חנות תהיה גישה מהחצר או מאזור פריקה ומעינה.
2. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.
3. לא יהיה מעבר של צורת סניטציה (מים וביוב) ברצפה, מעל אזורי מסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים השמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

הוראות כלליות למגרשים ב' ו-ג' (הצד המערבי) :

1. הבניה תהיה ע"פ נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. נספח הבינוי הינו סכמטי ובסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש בתנאי שישמור על עקרונות תכנית זו.
- בקומת הקרקע, בחזית רח' הרצל, יתוכנן שפ"פ, פתוח לשמים, פרט לכרכוב הבולט מעבר לחזית החנויות, כמצוין בנספח הבינוי המנחה, עם זיקת הנאה לציבור. כמו כן יבנה מסד ובו 3 קומות בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 23 לעיל. הכניסה הניפרדת לשטחים שמעל קומת הקרקע תשולב בחזית זו. הבניה תעשה בקיר משותף כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
- מעל לקומות המסחר והמשרדים יבנו שני מבני מגורים, מבנה אחד בכל מגרש, 9 קומות עם קומה עשירית חלקית, כל אחד. המרחק בין שני המבנים לא יפחת -15 מ'.
- הכניסה הנפרדת לאגפי המגורים תשולב בחזית רח' הרצל.
2. תותר בנית כל אחד מהמגרשים בנפרד.
3. בנית המרחף תותר בגבולות המגרש בלבד, בכפוף לפתרון ניקוז מי הנגר. הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לשני המגרשים ותמוקם מול רח' גודון, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התחבורה. מרתפי החניה יתפקדו במשותף ותרשם זיקת הנאה לכלל מגרש בתחום המגרש השני.
4. כניסה זמנית לחניה שבמגרש ב', במידה ומגרש ב' יבנה טרם בנית מגרש ג', תהיה מכונן דרום.
5. בכל שלב של הבניה לא תהיה יותר מכניסה ויציאה אחת, בפניה ימינה בלבד, מרח' הרצל.

הוראות כלליות למגרש ד' (הצד המזרחי) :

1. הבניה תהיה ע"פ נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו. נספח הבינוי הינו סכמטי ובסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש בתנאי שישמור על עקרונות התכנית.
2. בקומת הקרקע, בחזית רח' הרצל, תמוקם הכניסה הראשית לפרויקט אשר תהווה, בין היתר, גם את הכניסה הראשית לתחום הש.פ.פ. ולבנין המיועד לשימור. רוחב המעבר לא יפחת מ-6 מ'. הש.פ.פ. יבוצע בהתאם לנספח השימור והפיתוח הנופי.
3. קוי המבט מפינות הרחובות הרצל-אייזנברג לכיוון הבנין לשימור, ישמרו פתוחים עד כמה שניתן.
4. בהמשך לקומה זו, בחלקה הצפון מערבי, במעלה רח' איזנברג, בשל שיפועי הקרקע הקיימים, יבנה חניון וימוקמו הכניסה והיציאה ממנו.
5. בנית המרחף תותר בגבולות המגרש בלבד, בכפוף לפתרון ניקוז מי הנגר.
6. מעל למרתפי החניה ולקומות המסחר יבנה מבנה למגורים ולמשרדים באגפים שונים, בגובה של 14 קומות.
7. ניתן יהיה להמיר 1500 מ"ר שטח עיקרי למשרדים, למקסימום 10 יח"ד מגורים, כאשר שטח ממוצע של יח"ד הינו 105 מ"ר. (קרי, המרה כרוכה בהפחתה של 450 מ"ר שטחים עיקריים)

הוראות כלליות לשימור במגרש ה':

המבנה, המסומן בתשריט לשימור, ישופץ וישומר עפ"י נספח השימור והפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים:

1. לא תותר כל בניה ע"נ המבנה המיועד לשימור.
2. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את המבנה המקורי.
3. יותרו שינויים פנימיים כל עוד אינם פוגעים בחזית הבנין.
4. חצר המבנה תפותח באופן שתשתלב עם פיתוח הש.פ.פ, בהתאם לנספח השימור והפיתוח הנופי.
5. לא תותר הקמת מבנים נוספים על הקיימים בחצר זו.
6. בזמן בנית מרתפי החניה ניתן יהיה לפרק את מדרגות הכניסה למבנה ולהרכיבן מחדש במתכונתן הנוכחית.
7. היתר בניה למבנה שבמגרש ד' ניתן רק אם יאושר תיק התעוד, הנחיות לשימור וביצוע, יתואם הבינוי (כולל עיצוב חזיתות, חומרי נמר, נגישות, מבטים מרחוב הרצל וכ"ד) ופיתוח הש.פ.פ ועיצובה עם מהנדס העיר. ביצוע פעולות השימור יהיה עפ"י חוק.
8. ניתן לאשר, בנוסף לשימושים הפורטים בתכנית זו, שימושים התואמים את אופיו של הבנין לשימור, בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה.
9. טרם התחלת עבודות הבניה יש להעתיק מיקומו של עץ הפיקוס בתחום הש.פ.פ למקום חדש אשר יתואם עם מהנדס העיר רחובות.
10. תנאי למתן מופס 4 למבנה שבמגרש ד' – השלמת הבנין לשימור והש.פ.פ לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

הוראות בניה באזור מעורב מסחר ומגורים- מגרשים ב' ו-ג':
 השמחים הכלולים בתכנית, הצבועים אלכסונים כחומים ואפורים, ישמשו כמגרשים לבנית מבנים המכילים שימושים שונים כמפורט בסעיף 23 לעיל, בתשריט המצורף ובנספחי התכנית. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבניה להלן.

חלקות 486, 487, 488, 489 :

מגורים מרכזי - מצב קיים								
האיזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינ' במ'	שטח מגרש מינ' במ"ד	תכסית קרקע ב-%	מספר קומות מקס'	סה"כ שטח בניה ב-%	קוי בנין	
							קדמי	צדדי
מגורים מרכזי- מוצע	כחום עם פסים אלכסונים מצולבים בכתום כהה	18	700	40	5 ע"ע	150	5	6

הערות:

השטח יחושב מ-70% משטח החלקה. המרתפים מכח תכנית רח/ 2000 / ב / 1.

מעורב מסחר ומגורים - מצב מוצע							
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ד	יעוד	שטח עיקרי במ"ד	שטחי שרות במ"ד	סה"כ שטח בניה	מס' יח"ד	קוי בנין
ב'	1232	מרתפי חניה	-----	3700	3700	-----	בהתאם למצוין בתשריט ובנספח הבינוי הרצ"ב.
		מסחר	700	500	1200	-----	

			1950	555	1395	משרדים		
		56	4682	1232	3450	מגורים		
		56	11532	5987	5545	סה"כ		
בהתאם למצוין בתשריט ובנספח הבינוי הרצ"ב.	1216		4864	4864	-----	מרתפי חניה		נ'
			992	292	700	מסחר		
			1909	547	1362	משרדים		
			56	4621	1216	3405	מגורים	
			56	12386	6919	5467	סה"כ	

הערות:

שטחי השרות כוללים מרתפים, מרחבים מוגנים, חניה, מחסנים בשטח 4 מ"ר ליח"ד וכד'.
המחסנים יבנו בקומת הקרקע או בקומת המרתף. לא תותר בניית מחסנים בקומות.
ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה בגבול המגרשים, כמפורט בנספחים המצורפים, בהתאם להוראות
תכנית רח/2000/ב/1 ובאישור אגף תשתיות בעיריית רחובות.

הוראות לבניה באזור מעורב מסחר ומגורים - מגרש ד':
השטח הכלול בתכנית, הצבוע אלכסונים כחומים ואפורים, ישמש כמגרש
לבנית מבנה המכיל מסחר, משרדים ומגורים, כמפורט בסעיף 22 לעיל וכמצוין
בתשריט המצורף ובתכנית הבינוי. זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת להלן.

מרכזי- מסחר - מצב קיים							
האיזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינ' במ'	שטח מגרש מינ' במ"ר	תכנית קרקע ב-%	מספר קומות מקס'	סה"כ שטח בניה ב-%	קוי בנין קדמי צדדי אחורי
מרכזי- מסחר	אפור מותחם אפור כהה	18	700	50	5	140	0 0 6

הערות:

השטח יחושב מ-70% משטח החלקה. המרתפים מכח תכנית רח/2000/ב/1

מעורב מסחר ומגורים - מצב מוצע							
מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ שטח בניה	מס' יח"ד	קוי בנין
ד'	1298	מרתפי חניה	-----	5444	5444	-----	בהתאם למצוין בתשריט ובנספח הבינוי הרצ"ב.
		מסחר	865	865	1730	-----	
	משרדים מגורים סה"כ	1500	1845	7755	-----	42 42	
		4410	8154	14929	-----		
		6775	8154	14929	-----		

הערות:

שטחי השרות כוללים מרתפים, מרחבים מוגנים, חניה, מחסנים בשטח 4 מ"ר ליח"ד וכד'.
המחסנים יבנו בקומת הקרקע או בקומת המרתף. לא תותר בניית מחסנים בקומות.
ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה בגבול המגרש, כמפורט בנספחים המצורפים ובהתאם להוראות
תכנית רח/2000/ב/1 ובאישור אגף תשתיות בעיריית רחובות.

שטח פרטי פתוח לשימוש הציבור בתחום מגרש ב ו-ג':

1. השטחים בתשריט, המסומנים בצבע ירוק תחום ירוק, במפלס קומת הקרקע, ישמש את הציבור ויהווה כיכר המובילה לחנויות ולמבנים שמעל.
2. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור אשר תאפשר לו גישה ישירה מכוון רח' אייזנברג ודרך קומות המסחר מכוון רח' הרצל.
3. הפיתוח בתחום זיקות ההנאה ברחבות הציבוריות ובכיכרות הפנימיות והחיצוניות יכלול גינון עפ"י הנחיות אדריכל נוף ולהנחת דעתו של מהנדס העיר.
4. מימון וביצוע הפיתוח כאמור לעיל יחול על מבקש ההיתר, עפ"י דרישות מה"ע ולהנחת דעתו.
5. תנאי למתן היתרי בניה למבנים שבמגרשים ב' ו-ג' – אישור תכנית פיתוח ועיצוב לשפ"פים, לזיקות ההנאה ברחבות הציבוריות ולכיכרות הפנימיות והחיצוניות ע"י מהנדס העיר.
6. תנאי למתן טופס 4 למבנים שבמגרשים ב' ו-ג' – השלמת ביצוע עבודות הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
7. מימון וביצוע הפיתוח כאמור לעיל יחול על מבקש ההיתר, עפ"י דרישות מה"ע ולהנחת דעתו.

שטח פרטי פתוח לשימוש הציבור בתחום מגרש ד':

1. השטח בתשריט, המסומן בצבע ירוק תחום ירוק, במפלס קומת היצע, ישמש את הציבור ויהווה כיכר המובילה לחנויות ולמבנה לשימור, הממוקמים בהיקפה.
2. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור אשר תאפשר לו גישה ישירה מכוון רח' אייזנברג ודרך קומות המסחר מכוון רח' הרצל.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שבמגרש ד' – אישור תכנית פיתוח ועיצוב לשפ"פים, לזיקות ההנאה ברחבות הציבוריות ולכיכרות הפנימיות והחיצוניות ע"י מהנדס העיר.
4. תנאי למתן טופס 4 למבנה שבמגרש ד' – השלמת ביצוע עבודות הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
5. מימון וביצוע הפיתוח כאמור לעיל יחול על מבקש ההיתר, עפ"י דרישות מה"ע ולהנחת דעתו.