



פס 2015

42228

תכנית מס' רח/מק/1/9/2010

מבאיית 2006

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תכנית מתאר מפורטת רח/מק/1/9/2010

רחוב הרצל 195,197,199,201

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: רחובות  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

על המגרש חלה תכנית מתאר מפורטת רח/2010/9/א ורח/מק/2010/9/ב המאפשרת בניית מגדלי מגורים בשילוב מסחר משרדים. תכנית זו היא מכח רח/2010/9/א ורח/מק/2010/9/ב ונועדה להתאים את הבניין לסביבתו ומבקשת להמיר את שטחי המשרדים למגורים וכיוצא בזה הוספת קומות והגדלת מספר יחידות הדיור.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

<b>1.1</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>רחוב הרצל 195,197,199,201</b>
<b>1.2</b>	<b>שטח התוכנית</b>	<b>מספר התוכנית</b>	<b>רח/9/2010/א/1</b>
<b>1.3</b>	<b>מהדורות</b>	<b>שלב</b>	<b>3030 מ"ר</b>
<b>1.4</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>סוג התוכנית</b>	<b>מתן תוקף</b>
		<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	<b>1</b>
		<b>לפי סעיף בחוק</b>	<b>30/11/2014</b>
		<b>היתרים או הרשאות</b>	<b>תוכנית מפורטת</b>
		<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	<b>כ</b>
		<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>	<b>ועדה מקומית</b>
			<b>16, 15, 9, 8, 6, 5, 4 (א) 62</b>
			<b>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</b>
			<b>ללא איחוד וחלוקה.</b>
			<b>לא</b>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רחובות
		קואורדינטה X	182/050
		קואורדינטה Y	645/400
1.5.2	תיאור מקום	על רחוב הרצל מול רחוב איזנברג וגורדון, בצידו המערבי של רחוב הרצל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רחובות
		התייחסות לתחום הרשות	1. חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	רחובות רחובות הרצל 201, 199, 197, 195

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3703	1. מוסדר	• חלק מהגוש	• 487,486 • 489,488	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/1/2009	5899	על תכנית זו יחולו הוראות רח/9/2010/א במידה ולא שונו בתכנית זו	• שינוי	רח/9/2010/א ✓
18/8/2010	6126	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות רח/מק/9/2010/ב	• כפיפות	רח/מק/9/2010/ב ✓
28.05.1996	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות רח/מק/2000/1/ב	• כפיפות	רח/2000/1/ב ✓
26.03.2007	5645	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות רח/מק/2000/3/ב	• כפיפות	רח/מק/2000/3/ב ✓
11.08.2009	5986	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות רח/מק/2000/2/ג	• כפיפות	רח/מק/2000/2/ג ✓
18/8/2010	6126	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות רח/מק/2000/3/ג	• כפיפות	רח/מק/2000/3/ג ✓
25.05.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	• כפיפות	תמא/4/2 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מרק סגל	30/11/2014		19		מחייב	הוראות התוכנית
		מרק סגל	30/11/2014	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		מרק סגל	30/11/2014	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי
		לב ללציוק	30/11/2014	1		1:250	• מנחה	נספח תנועה
		ברוך גלמור – ת.מ.א.	30/11/2014	1		1:250	• מנחה	נספח סניטרי

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 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	רועי רוטשילד	33657453		צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	ח.פ. 51095204	הלמדן 2 אפקה, ת"א	03-6485530	052-6700666	03-6485531	roy@r-group.co.il	
	אייל בהרי	029580271		בהרי סוהו רחובות בע"מ		רוטשילד 140 ת"א	03-9044100	054-2022022	03-9044500	Eyal@bahari.co.il	

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רועי רוטשילד	33657453		צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	ח.פ. 51095204	הלמדן 2 אפקה, ת"א	03-6485530	052-6700666	03-6485531	roy@r-group.co.il
	אייל בהרי	029580271		בהרי סוהו רחובות בע"מ	ח.פ. 514445568	רוטשילד 140 ת"א	03-9044100	054-2022022	03-9044500	Eyal@bahari.co.il
	אפרים ברדה	57438350		יבניר יזמות והשקעות 2009 בע"מ	ח.פ. 514291194	גד מנלה 1 נתניה	09-8855990		09-8855994	Effi@ybnir.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
roy@r-group.co.il	03-6485531	052-6700666	03-6485530	הלמדן 2 אפקה, ת"א	ח.פ. 51095204	צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	33657453	רועי רוטשילד		• בעלים
Eyal@bahari.co.il	03-9044500	054-2022022	03-9044100	רוטשילד 140 ת"א	ח.פ. 514445568	בהרי סוהו רחובות בע"מ	029580271	אייל בהרי		• בעלים
				הטייסים 3 נס ציונה			053953212	וינרב עמיד		• בעלים
				ספיר 2 נווה אבנית רחובות			56086820	אלמוג דורית		• בעלים
law@gindi-caspi.co.il			03-9640777	רוטשילד 15, ראשון לציון			51018570	עירית שי ע"י עו"ד זיו כספי באמצעות ייפוי כח המצ"ב		• בעלים
			03-6940777	ספיר 2 נווה אבנית רחובות			0502343	רובינשטיין עמי		• בעלים
			03-6940777	השפלה 3, רמת השרון			06457277	רביד רינה		• בעלים
			03-6940777	האשל 126, נטעים			2425774	רביד טל		• בעלים
				סלוניקי 14 ת"א			2519487	רביד שלי מרמור		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ma-segal@zahav.net.il	03-6476560	050-3666373	03-6471473	בנימין מינץ 12, תל אביב		מ. סגל - ד. יפה אדריכלים ומתכנני ערים	33772	13307335	מרק סגל	אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי
lelthuk@gmail.com	077-5494011	054-5347797		בן יהודה 1, פתח תקוה	514919661	ללצוק הנדסה בע"מ	73562	310171335	לב ללצוק	יועץ תנועה וחניה	תנועה וחניה
tma_ltd@Netvision.net.il	03-7522037	054-4222207	03-7519046	אליהו 6, רמת גן	511037830	ת.מ.א. הנדסה ויעוץ בע"מ	2188407	025640962	רון גלמור	יועץ אינסטלציה	אינסטלציה
moded-r@013.net	08-9416842	054-5414051	08-9350648	יהודה הלוי 34, רחובות			441	068277813	מרקוביץ ראו	מודד	מודד



**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
לי"ר	לי"ר

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**

1. ניווד שטחי בנייה בין משרדים למגורים
2. שינוי קונטור השפ"פ ללא שינוי השטח.
3. שינוי בינוי.
4. תוספת קומות
5. תוספת יחידות דיור

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 המרת שטחים מיעוד משרדים ליעוד מגורים לפי סעיף א62 (א) 6
- 2.2.2 הוספת 2 קומות מגורים בכל מגרש כמותר בהקלה, לניצול יתרת שטחים המומרים ממשרדים. כך שיתקבלו 14 קומות מגורים מעל קומת קרקע מיועדת למסחר במקום 10 קומות מגורים מעל קרקע מיועדת למסחר +2 קומות משרדים.
- 2.2.3 תוספת של 40 יח"ד, סה"כ 152 יח"ד במקום 112 יח"ד מותרות בתחום התכנית, ע"י שטחי משרדים שהומרו למגורים.
- 2.2.4 שינוי קונטור השפ"פ ללא שינוי שיטחו.
- 2.2.5 הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי עד 40%.
- 2.2.6 שינוי קו בניין לפי המסומן בתשריט, לפי סעיף א62 (א) 4
- 2.2.7 תוספת שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת, (עפ"י דרישות עדכניות של פיקוד העורף), לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151, לפי סעיף א62(א)9.
- 2.2.8 הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור של 20% משטח המגרש, לפי סעיף א62(א)16(א)1.
- 2.2.9 תוספת שטחי שירות תת קרקעיים, לפי סעיף א62(א)15.
- 2.2.10 קביעת הוראות וזכויות בניה.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – 3.030 דונם					
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך		סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט			עיקרי:	מ"ר	
שטחי המשרדים שהומרו למגורים בהורדת 10% מהזכויות המקוריות ובתוספת 20% משטח המגרש		9460.4	+2605.4	6855	עיקרי:	מ"ר	מגורים
		152	+40	112	מס' יחיד		
		0	-2757	2757	עיקרי:	מ"ר	משרדים
הורדת 10% מהזכויות המקוריות		940	-460	1400	עיקרי:	מ"ר	מסחר

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

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101,102	מגורים מיוחד ומסחר
				201,202	שפ"פ
				301,302	דרך מאושרת

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

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
71.5%	2158	מגורים ומסחר	71.5%	2158	מעורב מסחר ומגורים (ע"פ רח/2010/א)
9.5%	290	שפ"פ	9.5%	290	שפ"פ
19.0%	582	דרך מאושרת	19.0%	582	דרך מאושרת
100%	3030	סה"כ	100%	3030	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ומסחר	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
1. על פי סעיף 23 בתכנית רח/9/2010/א יותרו השימושים הבאים: א. מגורים על פי הגדרתם בחוק התכנון והבניה ב. שירותים עסקיים, תרבות ובידור, שירותים אישיים, מסחר, כולל בתי אוכל ומשקה, שירותי ציבור, וכל השימושים הנדרשים לשירות המפורט לעיל.	
2. יותר גרירות לקומת המסחר הגבוהה, על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה.	
3.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
1.	
2.	
3.	

שם ייעוד: שפ"פ	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
1. דרך גישה וזיקות הנאה לציבור, גינון, ריהוט רחוב, פיתוח גנני, פרגולה, עמודים, וכד'	
2. השטח יהיה מרוצף ומגונן בצמחיה מצלה כך שתתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות לבתי קפה בשטח זה	
3. לא תותר סגירת חורף	
4. לא תהיה יציאה מהמרתף אל השפ"פ במדרגות ו/או במעלית.	
<b>הוראות</b>	4.2.2
1.	
2.	
3.	

## 5.א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מספר יח"ד			צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מפלס לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			שירות	עיקרי									
מעורב מסחר ומגורים	ב	1232	מסחר: 500	מסחר: 700	11532	56	45	3	0	4.5	0	5	
			משדדים: 555	משדדים: 1395									מגורים: 1232
מעורב מסחר ומגורים	ג	1216	מסחר: 292	מסחר: 700	12386	56	46	4	0	0	4.5	5	
			משדדים: 547	משדדים: 1362									מגורים: 1216

1. קווי הבניין בהתאם למצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
2. קומת המסחר+2 קומות משדדים+9 קומות+קומה עשירית חלקית
3. המרחק בין שני מבני המגורים לא יפחת מ15 מ'.
4. תותר בניה בנפרד בכל אחד מהמגרשים בנפרד.

## 5.ב. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה קדמי	קווי בנין (מטר) (6)		אחוזי
			עיקרי (1)	שרות (1)	עיקרי (2)	שרות (2)							צדדי- צפוני	צדדי- דרומי				
																מסחר: 490 מגורים: 4746.9 ממ"ד: 540 (3) סה"כ: 5236.9	מסחר: 200 מגורים: 1858.3 ממ"ד: 540 (3) סה"כ: 2598.3	
מגורים ומסחר	101, 201	1232	---	4928 (4)	12223.2	992	76	61.5	80	60 מ'	16	4	0	4.5	0	למסחר 0	5 (4)	
																למגורים 7		
	102, 202	1216	---	4777.6 (4)	12329.6	1014	76	62	80	60 מ'	16	4	0	6.5	למסחר 0	5 (4)		
															למגורים 6.5			

1. תותר בניית מרפסת גזוטרואות מקורות לפי רח/2000/ג/2, רח/מק/2000/ג/3. מרפסות אלה לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטח בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב סטיה ניכרת.

2. תותר הבלטת קו בניין למרפסות עד 40%.

3. הסבר לתוספת שטחי שירות מוצעים עבור ממ"דים כמענה לדרישת פיקוד העורף (חישוב עבור תא שטח אחד בלבד), לפי סעיף 147 בכפוף להוראות סעיף 151 מס. יח"ד דיור מאושרות \* 5 מ"ר ליח"ד = 56 יח"ד \* 5 מ"ר/יח"ד = 280 מ"ר מס. יח"ד חדשות \* 13 מ"ר ליח"ד = 20 יח"ד \* 13 מ"ר/יח"ד = 260 מ"ר סה"כ שטח שירות שיש להוסיף לכל תא שטח ..... = 540 מ"ר

4. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עד כפל תכסית מותרת בתכנית, (1598 מ"ר בתא שטח 101+201 ו-400 מ"ר בתאי שטח 102+202), כמענה להחלטת ועדת התנגדויות להגדלת דרישת החניה בפרויקט.

5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור של 20% משטח המגרש, לפי סעיף 62א(א)1א, כלול בשטחים אלו

## 6. הוראות נוספות

**6.1 הוראות והגבלות**

1. החדרת נגר עילי- בשלב היתר הבניה תתקבל חו"ד מיועץ קרקע מוסמך בדבר יתכונות צורת החדרת מי נגר גגות.
2. הפתרון יהווה חלק מהיתר הבניה.
3. השפ"פ מעל תקרת מרתף ישמש כרחבה מרוצפת ומגוננת כולל עצים לשם הצללה ותותר ישיבה חיצונית לבתי קפה ומסעדות לא תותר סגירת חורף.
4. גימור הביניים יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן, אבן נסורה, כורכרית, גרניט פורצלן, שליט צבעוני, זכוכית ואלומיניום וכד' באישור מהנדס העיר.
5. יותר פתרון פנימי למכוונת כביסה ויבוש באורור מאולץ/מכני עד גג המבנה.
6. במידה והבניה תעשה בשלבים כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית ותפקודית ובטיחותית.
7. בכל שלב בניה ינתן פתרון לנגישות, חניה, פריקה וטעינה.
8. תשתיות הניקוז יבוצעו על פי הוראות הנספח הסניטרי.
9. תיאום ביצוע מערכות תשתית יבוצע בשלב היתר הבניה.

**6.2 הוראות בניה**

1. הבניה תהיה ע"פ נספח הבינוי ה מנחה ובסמכות הועדה המקומית לאשר בינוי חדש ובתנאי שישמור על עקרונות תכנית זו.
2. תחנת המנייה הקיימת תשולב בקומת המסחר על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית בשטח כ-10 מ"ר.
3. בקומת הקרקע בחזית רחוב הרצל יתוכנן שפ"פ עם כרכוב בולט עם זיקת הטאה לציבור כמתואר הנספח הבינוי המנחה. למבני המגורים תתוכנן כניסה נפרדת, שטח המסחר יבנה בקיר משותף, כמצויין בנספח הבינוי.
4. מעל קומת המסחר יבנו שני מבני מגורים, מבנה אחד בכל מגרש, 14 קומות + קומת חדרי יציאה לגג.
5. תותר בנייה נפרדת על כל אחד מהמגרשים בנפרד
6. בניית המרתף תותר בגבולות המגרש, בכפוף לפתרון ניקוז מי נגר. הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לשני המגרשים ותמוקם מול רחוב גורדון כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה. מרתפי החניה יתפקדו במשותף ותרשם זיקת הטאה לכל מגרש לטובת המגרש השני לצורך זה.
7. במידה ומגרש 101 יבנה טרם בניית מגרש 102 תהיה הכניסה ה זמנית לחניה שבמגרש 101 מכיוון דרום.
8. בכל שלב של הבניה לא תהיה יותר מכניסה ויציאה אחת בפניה ימינה בלבד מרחוב הרצל.
9. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר ביצוע תאום עם חברת נטי"ע, בשלב תכניות ההיתר.
10. בחזית הגובלת עם תוואי המתע"ץ במפלט הקרקע, תותר הקמת עוגנים וזמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היום והקבלן שחירור העוגנים הזמניים או שלפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם חברת נטי"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המתע"ץ בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, עיי שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.

**6.3 זיקת הנאה**

על פי סעיף 25 בתכנית רח/9/2010 א -במעברים, ברחבות הציבוריות ובשפ"פ, תרשם זיקת הנאה לציבור עפ"י דרישת הועדה המקומית. הפיתוח בתחום זיקת הנאה ברחבות הציבוריות בשפ"פ יכלול גינת להנחת דעתו של מהנדס העיר. מימון וביצוע הפיתוח כאמור לעיל יחול על מבקש ההיתר.

**6.4 חניה**

1. בתחום המגרשים בקומות המרתף, יוסדרו חניות לפי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה ולא יפחת ממש' מקומות החניה שבנספח התנועה המנחה המצורף לתכנית זו. פתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה.
2. הכניסה והיציאה מהחניון לכיוון רחוב הרצל יהיו בפניות ימניות בלבד.
3. עבור 40 יחיד חדשות, תקן החניה יהיה 1.5 מקומות חניה עבור כל יח"ד.
4. תהיה הפרדה בין מקומות החניה המיועדים למגורים לבין יתר השימושים.
5. החניה המיועדת למסחר תהיה פתוחה ותשרת גם את כלל הציבור.
6. יותרו בורות למכפילי חניה לצורך השלמת מקומות החניה על פי התקן שבתוקף.
7. שטחי פריקה וטעינה עבור הפרויקט ימוקמו בקומת המרתף.

**6.5 רישום שטחים ציבוריים**

1. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 88 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 או יוקנו לה על פי הוראות החוק לתכנון ובניה.

**6.6 חברת ניהול והחזקה**

1. לכל הפרויקט תוקם חברת אחזקה אשר תתחוק את הבתים, את החניונים, החצרות המעברים המשותפים, את השטחים הפרטיים הפתוחים כולל שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור הכלולים במתחם.
2. תנאי למתן היתר הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה. תנאי למתן טופס 4 הינו הפעלה שוטפת של חברת האחזקה. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהיה חק ממסמכי הרישום של הבית המשותף. לא יהיה ניתן לבטל ניהול המתחם ע"י חברת אחזקה בשום דרך שהיא. הסכם ניהול יחייב כל דייר בין מגורים ובין בשימוש אחר בתחום המתחם וכן כל רוכש עתידי.
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. חוזי המכר יכללו בחוזה הבית המשותף הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של כל המבנה על מערכתיו 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 תתחוק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית, תהא העירייה רשאית למנות חברת אחזקה לבית המשותף ולגבות דמי ניהול בשיעור COST+, לצורך אחזקתו של הבית המשותף או כל מבנה אחר בתחום התכנית על מערכתיו.

**6.7 תנאים למתן היתר:**

1. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.
2. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע בפועל של מערכות התשתית.
3. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדון עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פיני פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
5. היתר הבניה כפוף למתן פתרונות להסתרת מתקני מיזוג אוויר, שילוט, פיתוח המדרכה, השפ"פ, לרבות פיתוח גנני, מערכת השקיה, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גדרות, פתרון סילוק ואצירת אשפה וכד'.
6. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם אושרה הבקשה להיתר בניה ע"י משרד הבריאות (לשכת הבריאות נפת רחובות) בעניין ביוב, מים, תנאי תברואה טאומים.
7. תנאי למתן היתר הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה. הריסת המבנים תעשה ע"י מבקש החיתר ועל חשבונו.
8. תנאי למתן היתר - הוצאת עמוד החשמל בחזית הפרויקט על חשבון היזם.
9. תכנון וביצוע הסדרי התנועה יהיו על חשבון הפרויקט.
10. טרם קבלת היתר בניה תערך חו"ד אקוסטי לבדיקת השפעת פעילות פריקה וטעינה על מבני המגורים בסביבה. במידת הצורך, יוגש פתרון אקוסטי לאישור איגוד ערים "דרום יהודה".
11. הפתרון התנועתי המוצע יוצג בבקשה להיתר ויתואם עם חברת נתי"ע, יועצת התנועה של העירייה ומנהל אגף תנועה ושילוט של העירייה.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נתי"ע.

**6.8 מערכות מים**

תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין מערכות מים שאינן לשתייה כגון: כיבוי אש, גיטון וכד'.

בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת מים חוזרים.

**6.9 הנחיות לאזור מסחרי**

1. לכל חנות בשטח המסחרי תהיה גישה מהרחוב, מהשפ"פ או מאזור פריקה וטעינה.
2. אצירת אשפה עבור החנויות תעשה בתחום המרתף באמצעות דחסנית אשפה.
3. אצירת אשפה עבור המגורים תעשה בתחום המרתף ע"י התקנת חדרי אשפה ובהם עגלות.
4. לא יהיה מעבר של צנרת (מים וביוב) מתחת לרצפה שמעל אזור המסחר למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת תקרת בניינים בעלת קרקעית אטומה.

**6.10 הוצאות התכנית:**

1. מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר - אדריכלים, מודדים, שמאים, יעוץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שוי מגרש עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק.
2. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א.2 לחוק.



**6.11 תנאי להוצאת טופס אכלוס**

1. לא יינתן טופס אכלוס בתחום התכנית אלא אם בוצעו בפועל הצמתים ברחוב הרצל (עם רחוב גורדון ועם רחוב איזנברג בן ציון).
2. תכנון וביצוע השפ"פ על פי היתר הבניה.

**6.13 היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
2. בעת הגשת בקשה להיתר, כשיתבררו באופן סופי חדרי יציאה לגג ו/או תוספות בניה המבוקשות בבקשה להיתר מכת תכניות רח/2000/2 ורח/2000/3, תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים/מס' חדרי יציאה לגג אינם סופיים

**6.14 פינוי פסולת**

1. פינוי פסולת בניין תהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ותעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט 1998.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

לי"ר

**8. חתימות**

שם: רועי רוטשילד	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 510956204	

שם: מרק סגל מ.ר. 33772	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	עורך התוכנית
תאגיד: מרק סגל – דב יפה, אדריכלים ומתכנני ערים		מספר ת.ז.: 013307335	

שם: רועי רוטשילד	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	יזם בפועל
תאגיד: צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 510956204	
שם: אייל בהרי	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	יזם בפועל
תאגיד: בהרי סוהו רחובות בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 514445568	
שם: אפי ברדה	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	יזם בפועל
תאגיד: יבניר יזמות והשקעות 2009 בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 514291194	

שם: רועי רוטשילד	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	בעל עניין בקרקע
תאגיד: צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 510956204	
שם: אייל בהרי	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	בעל עניין בקרקע
תאגיד: בהרי סוהו רחובות בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 514445568	
שם: וינרב עמיר	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	בעל עניין בקרקע
ת.ז. 053953212		כתובת: רחוב הטייסים 3 נס ציונה	
שם: אלמוג זורית	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	בעל עניין בקרקע
ת.ז. 56086820		כתובת: רחוב ספיר 2, נווה אבנית, רחובות	
שם: רובינשטיין עמי	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	בעל עניין בקרקע
ת.ז. 05023437		כתובת: רחוב ספיר 21, נווה אבנית, רחובות	
שם: רביד רינה	חתימה:	תאריך: 30.11.2014	בעל עניין בקרקע
ת.ז. 06457277		כתובת: רחוב השפלה 3, רמת השרון	

**8. חתימות**

תאריך: 30.11.2014	שם: רועי רוטשילד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 510956204	תאגיד/שם רשות מקומית: צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	
חתימה: צליח רוטשילד	מספר תאגיד: ח.פ. 510956204	

תאריך: 30.11.2014	שם: מרק סגל מ.ר. 33772	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 013307337	תאגיד: מרק סגל - דב יפה, אדריכלים ומתכננים	
חתימה: מרק סגל	מספר תאגיד: ח.פ. 013307337	

תאריך: 30.11.2014	שם: רועי רוטשילד	יוזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 510956204	תאגיד: צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	
תאריך: 30.11.2014	שם: אייל בהרי	יוזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 514445568	תאגיד: בהרי סוהו רחובות בע"מ	
תאריך: 30.11.2014	שם: אפי ברדה	יוזם בפועל
מספר תאגיד: ח.פ. 514291174	תאגיד: י.ב.ניר והשקעות בע"מ	
חתימה: אפי ברדה	מספר תאגיד: ח.פ. 514291174	

תאריך: 30.11.2014	שם: רועי רוטשילד	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 510956204	תאגיד: צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	
תאריך: 30.11.2014	שם: אייל בהרי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ח.פ. 514445568	תאגיד: בהרי סוהו רחובות בע"מ	
תאריך: 30.11.2014	שם: וינרב עמיר	בעל עניין בקרקע
כתובת: רחוב הטייסים 3 נס ציונה	ת.ז. 053953212	
תאריך: 30.11.2014	שם: אלמוג דורית	בעל עניין בקרקע
כתובת: רחוב ספיר 2, נווה אבנית, רחובות	ת.ז. 56086820	
תאריך: 30.11.2014	שם: רובינשטיין עמי	בעל עניין בקרקע
כתובת: רחוב ספיר 21, נווה אבנית, רחובות	ת.ז. 05023437	
תאריך: 30.11.2014	שם: רביד רינה	בעל עניין בקרקע
כתובת: רחוב השפלה 3, רמת השרון	ת.ז. 06457277	

תאריך: 30.11.2014	חתימה: רבלין	שם: רביד מרמור	בעל עניין בקרקע
כתובת: רחוב האשל 126, גטעים		ת.ז. 2425774	
תאריך: 30.11.2014	חתימה: רבלין	שם: רביד שלי	בעל עניין בקרקע
כתובת: רחוב סלוניקי 14, תל-אביב		ת.ז. 2519487	
תאריך: 30.11.2014	חתימה: לואב, עו"ד גינדי - כספי	שם: שי עירית ע"י עו"ד זי-כספי, ע"פ יימוי כח הרצ"ב	בעל עניין בקרקע
כתובת: משרד גינדי-כספי, עו"ד רחוב רוטשילד 15 ראשליץ		ת.ז. 057438350	

תאריך: 30.11.2014	חתימה: לב ללצ'וק מהנדס תמ"מ	שם: לב ללצ'וק	יועץ תנועה וחניה
מספר תאגיד: ת.ז. 310171335	מ.ר. 73562	תאגיד: ללצ'וק הנדסה בע"מ	
תאריך: 30.11.2014	חתימה: תכנון מערכות אינסטלציה והנדסה ויעוץ בע"מ	שם: רון גלמור	יועץ אינסטלציה
מספר תאגיד: ת.ז. 025640962		תאגיד: ת.מ.א. הנדסה ויעוץ בע"מ	
תאריך: 30.11.2014	חתימה:	שם: מרקוביץ' ראו	מודד
מספר תאגיד: ת.ז. 068277813		תאגיד:	