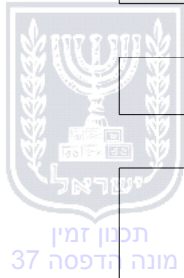


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0153700

הרצל פינת משה מזרחי רח/11/84/ב



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

חידוש מרכז מסחרי "מילצ'ין" שברחוב הרצל והתאמתו לבינוי הלינארי של רחוב הרצל ע"י הקמת מרכז מסחרי חדש ושני מבני מגורים מעליו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרצל פינת משה מזרחי רח/11/84/ב

ומספר התכנית

414-0153700

מספר התכנית

2.980 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רחובות

182675 קואורדינאטה X

643525 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** הרצל פינת משה מזרחי**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	הרצל	31	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3697	מוסדר	חלק	380, 383, 385	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/ 11 /84	A, C - D, E - B

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37תכנון זמין  
מונה הדפסה 37תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית תמ"א 4/23 - תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה נוסעים במטרופולין גוש דן.	כפיפות	תמא/ 23 / א / 4
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית תמ"א 2/4 , תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	כפיפות	תמא / 4 / 2
28/05/1996	3425	4412	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית אלה.	כפיפות	רח / 2000 / ב / 1
11/08/2009	5274	5986	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית אלה.	כפיפות	רח / 2000 / ג / 2
16/03/1997	2565	4503	על תכנית זו יחולו הוראות התכנית רח/11/84 במידה ולא שונה בתכנית זו.	שינוי	רח / 84 / 11
26/03/2007	2158	5645	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית אלה.	כפיפות	רח / מק / 2000 / ב / 3
18/08/2010	4488	6126	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית אלה.	כפיפות	רח / מק / 2000 / ג / 3

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבלו אלטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבלו אלטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות הבניה - מצב מאושר	26/07/2015	פבלו אלטמן	17/06/2015	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	25/09/2016	פבלו אלטמן	25/09/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	04/12/2016	זהבה שפיגלר	18/08/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	26/07/2015	פבלו אלטמן	24/04/2014	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פבלו אלטמן	107594		פתח תקוה	מוטה גור (1)	7	03-9199921	03-9199941	pablo@altman.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350649	08-9416842	
מהנדסת	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	(2)		08-9322173	08-9322173	nilyy@netvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 3565.

(2) כתובת : ת.ד. 1060.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

חידוש מרכז מסחרי "מילצין" שברחוב הרצל.  
הקמת מרכז מסחרי חדש וקומה ציבורית ומעל שני מבני מגורים בני 13 קומות ו-70 יח"ד סה"כ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממסחר, חניה ושצ"פ למגורים, מסחר ומבני מוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות לעריכת תכנית איחוד וחלוקה בתכנית עתידית.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. הריסת מבנים קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.98			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+14	14	שטח כולל (עיקרי + שרות) 80 מ"ר
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+630	630	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+70	70	מתוכן 14 יח"ד קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+7,844	7,844	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	835	-205	630	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	372	12.48
חניה ציבורית	902	30.27
מסחר	1,203	40.37
שטח ציבורי פתוח	503	16.88
<b>סה"כ</b>	<b>2,980</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,462.36	83.09
שטח ציבורי פתוח	501.16	16.91
<b>סה"כ</b>	<b>2,963.52</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>גינון, גדרות, ריהוט רחוב, תשתיות, לפי תכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.</li> <li>תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות על השצ"פ באישור מהנדס העיר באיזור מוגדר ובתנאי שלא יפריע למעבר השוטף של הציבור.</li> <li>השצ"פ יהיה במפלס הרחוב.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> לא תתאפשר בניה מכל סוג מתחת לשצ"פ.
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים, מחסנים, חניות ושטחים טכניים, מועדון דיירים, חדר עגלות.</li> <li>מסחר שאינו מהווה מטרד לסביבה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור (בקומה הציבורית): מוסדות דת, קהילה, בריאות, תרבות, חינוך.</li> <li>חניה ציבורית של 15 מקומות חניה.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי יהיה מורכב מ-2 מבנים נפרדים על גבי קומת מסחר מחוברת.</li> <li>בין קומת המסחר לקומת המגורים תהיה קומה לצרכי ציבור.</li> <li>יש לאשר חומר גמר עם מהנדס העיר.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	2462	7076 (1)	2900 (2)	6000 (3)	40	70 (4)	28.43	3	13 (5)	5 (7)	5 (7)	8 (8)		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1		630	100	100	40									
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1		630	200		40									



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
768	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. שטח עיקרי כולל בניה על גגות של כ-320 מ"ר.
- (2) א. ניתן לנייד בין היעודים את שטחי השרות עד 10% מהשטח. ב. לא תותר העברת שטח המרפסות למגורים.
- (3) א. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת ישמש לחניות, מחסנים, שטחי שירות, מתקנים טכניים.  
ב. תתאפשר בניית מחסן לדירה בגודל של עד 6 מ"ר במרתף המבנה. לא תתאפשר הקמת מחסנים מעל מפלס כניסה קובעת.
- (4) א. הדירות יבנו ב-2 מבנים נפרדים: 35 יחיד בכל מבנה. ב. לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי+שרות) של 80 מ"ר.
- (5) 10 קומות + קומת מסחר + קומה ציבורית מעל המסחר.
- (6) א. עפ"י התשריט.  
ב. במרתפים קו בניין 0 מטר..
- (7) במרתפים קו בניין 0 מטר..
- (8) עפ"י התשריט. למסחר (מפלס כניסה) קו בניין 2 מטר בגובה הקומה המסחרית 6 מ', לקומות עליונות ומרתפים קו בניין 0 מטר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. גימור הבניין בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן, לוחות מתכת ואלומיניום, באישור מהנדס העיר.
2. לא תתאפשר חריגה של מרפסות מעבר לקו בניין 0 לטובת הבלטת מרפסות.
3. קומת הכניסה תתוכנן במפלס רח' הרצל.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

- לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
- התכנית תכלול המרכיבים הבאים:
- א. פירוט מלא של חומרי גימור.
  - ב. פתרונות להסתרת כביסה.
  - ג. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר.
  - ד. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנת רדיו וטלוויזיה.
  - ה. פיתוח מדרכה ושבילים גובלים.
  - ו. פיתוח גנני, לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי.
  - ז. גדרות, קירות תומכים.
  - ח. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניין יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים חמים וקרים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.
  - ט. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
  - י. הוראות כלליות לאיכות הסביבה.
  - יא. 15% משטח החלקה, לא כולל שטח זיקת ההנאה למעבר, תשאר פנויה מבינוי על-קרקעי ותת-קרקעי לצורך חלחול מי נגר עילי, או שינתן פיתרון מכני אחר להחדרת מי נגר עילי, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
  - יב. התכנית תבטיח נטיעת עצים לאורך רחוב הרצל במרחק שלא יעלה על 8 מ' בין עץ לעץ, העצים יהיו בעלי עלווה רחבה המספקת צל.
  - יג. בגבול התכנית בצד האחורי, לכיוון בנייני המגורים, יש להשאיר לפחות 1 מ' מרווח לגינון.

**6.3****חניה**

1. בתחום התכנית תוסדר חניה לפי תקן:
  - א. תקן למגורים עד 75 מ"ר - 1:1
  - ב. תקן למגורים מעל 75 מ"ר - 1:1.5
  - ג. תקן למסחר - 1:30
  - ד. תקן לשב"צ - 1:40
  - ה. תקן לרכב תפעולי - 1:500
2. בנוסף תוקם חניה ציבורית של 15 מקומות חניה לציבור. הכל לפי נספח התנועה המצורף לתכנית.
3. יש להתקין חניה לאופניים לפי תקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
4. הגישה למרתפי החניה למגורים תהיה מרחוב משה מזרחי. כניסה לפריקה וטעינה תהיה מרחוב מילצ'ין.

איכות הסביבה	6.4
<p>1. פתרון לאיסוף ופינוי פסולת ממגדלי המגורים יהיה בשוט אשפה, שיכלול מערכת לשאיבת ריחות והוצאת אוויר אל מעל לגג המבנים.</p> <p>2. תתוכנן הפרדה לפינוי פסולת בין מבני המגורים לחלק המסחרי.</p> <p>3. תתוכנן הפרדה בין חניות למגורים, למסחר ולמבנה הציבור.</p> <p>4. חדר טרפו ילווה בהגשת חוות דעת של יועץ קרינת אלמ"ג (אלקטרו מגנטית), המציגה תחזית רמות שדה מגנטי ממתקני החשמל. חוות הדעת תתייחס לחדר שנאים מתוכנן, לחדר גנרטור, לפיר הכבלים וללוחות החשמל. במידת הצורך תתייחס חוות הדעת לפרטי מיגון נדרשים ולתחזית הצפויה עם מיגון. חוות הדעת תוגש לבדיקת איגוד ערים לאיכה"ס ולאישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. התכנית נמצאת באזור המושפע מרעש מטוסים ברמות של 40-35 תח"ר (תחזית רעש). התכנית תלווה במסמך אקוסטי לקביעת האמצעים האקוסטיים בתחום דירות המגורים לעמידה ברמות רעש של 40 דציבל, כשחלונות הדירות סגורות.</p> <p>6. בתחום המגרש תתוכנן החדרת מי נגר עילי לקרקע טבעית בהתאם להנחיות מתמ"א 4/ב/34 או יתוכננו בורות החדרת מי נגר עילי.</p> <p>7. מניעת מטרדי ריחות:</p> <p>א. באזורים בהם מתוכננים אזורי הסעדה ומטבחים, יוקמו פירים שיעלו עד לגגות המבנים לצמצום זיהום אוויר ומטרדי ריחות.</p> <p>ב. מערכות אוורור בחניונים תת קרקעיים יצוידו במשתיקי קול.</p> <p>ג. חדרי שנאים יתוכננו לעמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מערכות מיזוג/ קירור/ אוורור יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p>	
בניה ירוקה	6.5
<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>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>	
טבלאות איזון והקצאה	6.6
<p>לאחר מתן תוקף לתכנית זו תוגש תכנית בסמכות מקומית אשר תכלול לוחות הקצאה ואיזון לאישור הוועדה המקומית.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.7
<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון והבניה, תשכ"ה 1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת. במסגרת רישום הבית המשותף תירשם תת החלקה של השטח הציבורי ע"ש העירייה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. לא ינתן היתר בניה התחום 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.</p>	



6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר בניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
4. יש להסדיר חדרי טרפו בתיאום עם חברת החשמל.
5. יש להציג פתרון תכנוני להעתקת 2 עמודי מתח גבוה הנמצאים בתכנית כולל הטמנת שנאים, ע"ח בעלי הקרקע.
6. לא יינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית, כולל השצי"פ אשר תוכננה על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
7. יש להציב שלט ברח' משה מזרחי המפנה לחניה ציבורית.
8. בדיקה הנדסית לגבי מערכות קיימות של מים וביוב.
9. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 לפיה במסגרת רישום הבית המשותף תירשם תת החלקה של שטח הציבור ע"ש העירייה.
10. במסגרת היתר הבניה יתואם עם מהנדס העיר מעבר עתידי במרתף 1- למגרש הגובל ממערב.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע.
12. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
13. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, עריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית.

6.9

## זיקת הנאה

1. בשטח המסומן בתשריט.
2. תהיה זיקת הנאה להולכי רגל במפלס של רח' הרצל ותירשם על כך הערת אזהרה בטאבו.
3. תהיה זיקת הנאה לרכב מרחוב מזרחי למגרש הגובל ממערב (חלקה 285) על מנת לאפשר איחוד גישות אל החניונים. צורה ומיקום זיקת ההנאה לא סופית.

6.10

## מגבלות בניה לגובה

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן המת"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפרוים 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.
2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית 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.

6.11

## הוצאות הכנת תוכנית

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטים בתחום

**6.11****הוצאות הכנת תוכנית**

התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר אדריכלים, מודדים, משאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה עפ"י היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, 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.

**6.12****מרתפים**

1. מרתפי חניה ימוקמו אך ורק בתחום המגרש המעורב. לא תותר בניה מתחת לשצ"פ.
2. תותר בניית מרתפים עד 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
3. בניית מחסנים תתאפשר אך ורק במרתף המבנה.
4. קוי בניין למרתפים יהיו עד גבולות המגרש (קו בניין 0 מטר) בתנאי לעמידה בהוראות סעיף 6.2(יא) ובהתאם לתמ"א 34/ב/4.

**6.13****היטל השבחה**

- א. היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.
- ב. בעת הגשת בקשה להיתר, כשיתבררו באופן סופי. מספר חדרי יציאה לגג ו/או תוספות הבניה, המבוקשים בבקשה להיתר, מכח תכנית רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3, תוכן שומה נוספת לשטחים הנוספים ולכן נתוני השטחים/מספר חדרי יציאה לגג אינם סופיים.

**6.14****הריסות ופינויים**

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

בתוך 10 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 414-0153700 שם התוכנית: הרצל פינת משה מזרחי רח/11/84/ב

עורך התוכנית: אדר' פבלו אלטמן תאריך: חתימה: \_\_\_\_\_

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מלל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה											
מסחר	A	1203	835	(1)	(1)						5	0	0	0	
שצ"פ	B	503													
חניה ציבורית	C	902													
דרך	D	372													

הערות:

1. לפי רח/2000/ב.6.

