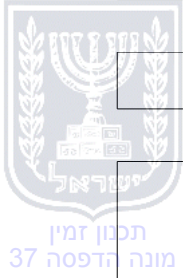


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0730580

רח/מק/2010/9/א/2 אייזנברג פינת הרצל



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי מיקום וצורתו של השפ"פ ללא שינוי בגודלו, תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.



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 ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/9/2010/א/2 אייזנברג פינת הרצל

מספר התכנית 414-0730580

1.2 שטח התכנית 2.146 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (8)

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
182125	קואורדינאטה X
645350	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
		איזנברג	רחובות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1066	חלק	מוסדר	3703

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425	28/05/1996
רח/ 2000 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7014	4506	31/03/2015
רח/ 2000 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	5986	5274	11/08/2009
רח/ 2000 / ג / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4. הוראות תכנית רח/ 2000 / ג / 4 תחולנה על תכנית זו.	7201	3355	09/02/2016
רח/ 2010 / 9 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2010 / 9 / א ממשיכות לחול.	5899	1746	12/01/2009
רח/ מק/ 2000 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3. הוראות תכנית רח/ מק/ 2000 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5645	2158	26/03/2007
414-0201608	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0201608. הוראות תכנית 414-0201608 תחולנה על תכנית זו.	6913	780	09/11/2014



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2000 / ג / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין אנקשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין אנקשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16: 13 11/09/2019	בנימין אנקשטיין	11/09/2019			רקע	זכויות בניה מאושרות
כן		19: 27 06/12/2020	דן אורמן	02/12/2020			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16: 27 11/09/2019	שואף ליבנה	11/09/2019			מנחה	תיעוד ושימור
לא		11: 34 07/07/2020	בנימין אנקשטיין	15/06/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 21 21/06/2020	בלוקא נתנאל	15/06/2020		1: 100	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		13: 22 21/06/2020	יצחק מאירסדוף	16/06/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 23 21/06/2020	בנימין אנקשטיין	15/06/2020	1	1: 500	רקע	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



## 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	אמנון ליפשיץ			גני יוחנן	הרקפת	67			
	פרטי	רות לירון			חיפה	דישראלי	14			ruthliron@hotmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אברהם רוטמן ושות בע"מ	רחובות	המדע	8	08-9468558	08-9473023	roy@rotmanltd.co.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 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	בנימין אנקשטיין		V5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300		BennyA@v5arch.com
שמאי	שמאי	דן אורמן	221	אורמן דן הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	רחובות	הגר"א	11	08-9460871	08-9463620	ormandan@012.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל שימור	יועץ	שואף ליבנה		שואף רוני אדריכלים בע"מ	נצני סיני	(1)		08-9150560	08-9150562	office@srarc. co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יצחק מאירסדוף	14142	י.מ מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6966122		
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	בלוקא נתנאל	37898	נ.בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884	09-7668885	nati@baluka. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 237.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 37



משרד תכנון ופיקוח  
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

שינוי מיקום וצורתו של השפ"פ ללא שינוי בגודלו, תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי צורתו של השפ"פ וחלוקתו לשניים- חלקו בחזית הכניסה לבניין וחלקו בחזית המסחר לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1
2. תוספת יח"ד מ 52 יח"ד ל-64 לפי סעיף בחוק 62 א (א) 8
3. תוספת קומות מגורים מ- 14 ל-17 קומות ותוספת קומת מרתף מ-5 ל-6 קומות לפי סעיף בחוק 62 א (א) 4
4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-251 מ"ר (20%) לפי סעיף בחוק 62 א (א) 16 (א) 1
5. קביעת קווי בניין לפי סעיף בחוק 62 א (א) 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	1A, 1C
דרך מאושרת	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים ומסחר	1B

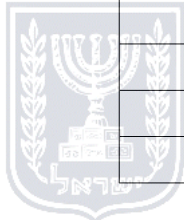
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1B
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	1A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1B
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1A, 1C
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1B
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1C
מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	3
מגרש המחולק לתאי שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומסחר	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1A, 1C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1A, 1C

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
35.69	766		אזור לשימור
5.69	122		דרך מאושרת
37.28	800		מגורים ומסחר
21.34	458		שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>2,146</b>		<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.68	122.62	דרך מאושרת
35.56	767.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
37.47	808.38	מגורים ומסחר
21.29	459.36	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>2,157.48</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



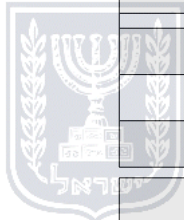
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תב"ע מאושרת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה לשימור- עפ"י תכנית מאושרת
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>שימור</b> א
	עפ"י תכנית מאושרת
<b>4.4</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תב"ע מאושרת
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>הוראות בינוי</b> א
	חובה חזית מסחרית לרחוב הרצל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	2		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.5 (8)	1B	מגורים	מגורים ומסחר
0 (9)	1B	מסחר	מגורים ומסחר
	1C, 1A		שטח פרטי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות בלבד בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליחיד בממוצע ולא יעבור 14 מ"ר ליחיד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 4410 לפי תב"ע+המרת 1050 מ"ר עיקרי משרדים למגורים לפי תב"ע רח/9/2010/א ותוספת 251 מ"ר.

(2) עפ"י תכנית רח/2000/ב/6

(3) לפי תב"ע רח 9/2010.א.

(4) מתוכם 20% יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד.

(5) קומת מסחר+17 קומות מגורים +גג.

(6) הכניסה מרחוב אייזנברג משמשת ככניסה הקובעת ולכן קומת המסחר מכיוון רחוב הרצל תחשב כקומת מרתף ראשונה..

(7) יותר קו מרפסות 8 מטר.

(8) באזור החופף עם השפ"פ-קו בניין 0 לשפ"פ.

(9) קו בניין 0 לשפ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 6. הוראות נוספות

6.1

### אדריכלות

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 המסחר בחזית רחוב הרצל, תמוקם הכניסה הראשית לפרויקט אשר תהווה בין היתר, גם כניסה לתחום הש.פ.פ. הנוסף ולבניין המיועד לשימור. רוחב המעבר לא יפחת מ 4 מטר.
- הש.פ.פ. יבוצע בהתאם לנספח השימור והפיתוח הנופי.
3. קווי המבט מפינת רחוב הרצל- אייזנברג לכיוון הבניין לשימור, יישארו פתוחים עד כמה שניתן.
4. בהמשך לקומה זו, בחלקה הצפון מערבי, במעלה רח' אייזנברג בשל שיפועי הקרקע הקיימים, ייבנה חניון וימוקמו הכניסה והיציאה ממנו.

6.2

### תחזוקה

1. למתחם תוקם חברת אחזקה, 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 עתידי.
3. כתנאי למתן טופס 4 יחתמו היזמים 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 מערכותיו השונות, כולל השטחים הציבוריים.
4. היזמים 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.

6.3

### בינוי ו/או פיתוח

- כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
1. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מספר מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
  2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות)
  3. פרוט מלא של חומרי גימור חיפוי קשיח בתאום עם מהנדס העיר.
  4. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
  5. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
  6. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לויין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
  7. 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



<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבניין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.</p> <p>8. 15% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת קרקעית בתחום זה לשם חילחול מי נגר עילי. לחילופין יתוכננו בורות החדרה להחדרת מי גשם.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>1. בתחום המגרשים, בקומת המרתף, יוסדרו חניות לפי תקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה ולא יפחת ממספר מקומות החניה שבנספח התחבורה הרצ"ב.</p> <p>2. פתרון החניה, כמו גם מיקום הכניסות והיציאות ממנה, יתואמו עם מהנדס העיר ויועץ התחבורה.</p> <p>3. תהיה הפרדה בין מקומות החניה המיועדים למגורים ליתר השימושים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה(באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזור פסולת שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחות ומידיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השפ"פ במפלס קומת היציע ישמש את הציבור והיווה כיכר המובילה לחנויות ולמבנה לשימור הממוקמים בהיקפה.</p> <p>2. תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור אשר תאפשר לו גישה ישירה מכיוון רחוב אייזנברג ודרך קומת המסחר מכיוון רחוב הרצל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ועיצוב שפ"פים לזיקות הנאה ברחבות הציבוריות ולכיכרות הפנימיות והחיצוניות ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4- השלמת ביצוע עבודות הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p> <p>5. מימון וביצוע הפיתוח כאמור לעיל יחול על מבקש ההיתר, עפ"י דרישות מה"ע ולהנחת דעתו.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 שימור</b></p> <p>המבנה, המסומן בתשריט לשימור, ישופץ וישומר עפ"י נספח השימור והפיתוח הסביבתי ובהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>1. לא תותר כל בניה ע"ג המבנה המיועד לשימור.</p> <p>2. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם תואמים את המבנה המקורי.</p> <p>3. יותרו שינויים פנימיים כל עוד אינם פוגעים בחזית הבניין.</p> <p>4. חצר המבנה תפותח באופן שתשלב עם פיתוח הש.פ.פ, בהתאם לנספח השימור והפיתוח הנופך.</p> <p>5. לא תותר הקמת מבנים נוספים על הקיימים בחצר זו.</p> <p>6. בזמן בניית מרתפי החניה ניתן יהיה לפרק את מדרגות הכניסה למבנה ולהרכיבן מחדש במקום אחר על אותה חזית, במתכונתן הנוכחית.</p> <p>7. היתר בניה למבנה שבמגרש יינתן רק אם יאושר תיק התיעוד, הנחיות לשימור וביצוע, יתואם הבינוי(כולל עיצוב חזיתות, חומרי גמר, נגישות, מבטים מרחוב הרצל וכ"ד) ופיתוח הש.פ.פ.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<p><b>6.7</b></p> <p><b>שימור</b></p>	<p>ועיצובה עם מהנדס העיר. ביצוע פעולות השימור יהיה עפ"י חוק.</p> <p>8. ניתן לאשר, בנוסף לשימושים הפורטים בתכנית זו, שימושים התאומים את אופיו של הבניין לשימור, בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה.</p> <p>9. טרם התחלת עבודות הבניה יש להעתיק מיקומו של עץ הפיקוס בתחום הש.פ.פ. למקום חדש אשר יתואם עם מהנדס העיר רחובות.</p> <p>10. תנאי למתן טופס 4 למבנה שבמגרש- השלמת הבניין לשימור והש.פ.פ. לשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p>
<p><b>6.8</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p>בניית מרתף תותר בגבולות המגרש בלבד בכפוף לפתרון ניקוז מי נגר</p>
<p><b>6.9</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של עץ לשימור/להעתקה/לעקירה, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות(כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן 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 להעתקה או לעקירה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מטר לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>
<p><b>6.10</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנבעו בתמא/2/4- תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון(להלן התמ"א) לרבות הגבלת בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמא.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.</p> <p>3. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>4. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיוצ"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבנייה המוגדרת בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.</p>
<p><b>6.11</b></p> <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום.</p> <p>לאחר אישור התצ"ר כ"כשר לרישום" יגיש מגיש התכנית את המסמכים הנדרשים לרישום, לאישור יו"ר הועדה וללשכת רישום מקרקעין, לרישום התצ"ר.</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית רחובות</p>



<b>6.11</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	השלמת ביצוע עבודות הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. לא יינתן 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.</p> <p>2. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפים וערכו ע"י מערכת מבא"ת.</p> <p>השטחים מהקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדרת כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור אגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא ערוב השימושים המסחריים עם שימושי המגורים.</p>

<b>6.14</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>1. במעברים, ברחבות הציבוריות ובשפ"פ תרשם זיקת הנאה לציבור עפ"י דרישת הוועדה המקומית.</p> <p>2. הפיתוח בתחום זיקות ההנאה ברחבות הציבוריות, בכיכרות ובשפ"פ יכלול גינון עפ"י הנחיות אדריכל נוף ולהנחת דעתו של מה"ע.</p> <p>מימון וביצוע הפיתוח כאמור לעיל יחול על מבקש ההיתר.</p>

<b>6.15</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>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 בין היתר - אדריכלים, מודדים, שמאים, ייעוץ משפטי, לרבות רישום החלקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת הקצאות ואיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א' לחוק.</p>

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.

<b>6.17</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים להריסה ייהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

טבלת הקצאה להסכמת הנעלים  
לתכנית מס' 414-0730580 רח/מק/9/2010/א/2 אייזנברג פינת הרצל רחובות

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין									
תשלומי איזון	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרשים באחוזים	שטח מוקצה	שטח מ"ר	מס המורה	יעוד החלקה	חלקים בבעלות %	חלקים בבעלות	שעבודים או דכויים אחרות	מס זרות	שם הבעלים	שטח חלקה בתחום התכנית	שטח חלקה רשום בשלמות	מס חלקה	מס גוש	מס סידורי	
אי תשלומי איזון	מגורים ומסחר	50.0%	400	800	1B	מעורב מסחר ומגורים	50%	1/2		506846	ליפשיץ אמנון	800	2146	1066	3703	1	
		50.0%	400				מגורים ומגורים	50%	1/2	506847	לירון רות					2	
		50.0%	182	364	1A	שפ"פ	50%	1/2		506846	ליפשיץ אמנון	458	2146	1066	3703	3	
		50.0%	47	94	1C	שפ"פ	50%	1/2		506847	לירון רות					4	
		50.0%	182	364	1A	שפ"פ	50%	1/2		506846	ליפשיץ אמנון	766	2146	1066	3703	5	
		50.0%	47	94	1C	שפ"פ	50%	1/2		506847	לירון רות					6	
		50.0%	383	766	2	אזור לשימור	50%	1/2		506846	ליפשיץ אמנון	766	2146	1066	3703	7	
		50.0%	383				אזור לשימור	50%	1/2	506847	לירון רות					8	
		לא משותף באיזון	דרך		122		3	דרך				עיריית רחובות	122	2146	1066	3703	9
					2,146			דרך					2,146				

24/11/20  
תאריך

221  
מספר רשיון

חתימת השמאי

דן אורמן  
שם שמאי המקרקעין

אשראי הארבעה חודשי  
התשלום באיזון  
התשלום באיזון

אורמן לוחבר - עיריית  
21439.7  
אורמן חתום רחובות 76702  
08-9465481  
קריס





**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים**

קווי בנין (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר			יעוד	מס' תא שטח	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי			
כפי שמצויין בתשריט ובנספח הבינוי		5444	5444	-	מרתפי חניה	ד	מסחר ומגורים
		1730	865	865	מסחר		
	42	7755	1845	1500	משרדים		
				4410	מגורים		
		14929	8154	6775	סה"כ		

11/09/2019

עמוד 1 מתוך 1