

(28.12.89)  
(1.3.90)  
10.10.91

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
תכנית מס' רח/2005/ב'  
שינוי לתכנית רח/2/43  
תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מס' רח/2005/ב'.
2. התשריט והנספחים: התשריט והנספחים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית, לתשריט ולנספחים גם יחד:
  - א. לוח הקצאות ואיזון מ-5.1.90.
  - ב. תשריט הקצאות מ-28.12.89.
  - ג. נספח מסרך התחבורה מס' 1-15-763 מ-9.8.87.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
4. שטח התכנית: 75.400 דונם.
5. גושים וחלקות: גוש 3695, חלקות: 6, 98, 125, 133, 135, חלקי חלקות: 7, 134.
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
7. בעלי הקרקע: שונים.
8. מחבר התכנית: ש.יבין - א.פרימאון, אדריכלים ומתכנני ערים.

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס' רח/2005/ב'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.10.91 לאשר את התכנית.

מנהל המחוז

2/...

רח/2005/ב'  
17-2-90

אשר

9. מטרת התכנית:

- א. איחוד השטח וחלוקתו מחדש לפי הוראות פרק ג' סימן ז'  
בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- ב. התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- ג. יעוד שטחים לתכליות הבאות:
- 1) שטח לתעשייה עתירת מדע.
  - 2) שטח לאיזור מיוחד.
  - 3) שטח לבניני ציבור.
  - 4) שטח פרטי פתוח.
- ד. קביעת השימושים המותרים וזכויות הבניה באיזורים השונים.
- ה. קביעת הוראות בניה באזורים השונים.
- ו. קביעת הוראות לביצוע עבודות תשתית, פיתוח, גינון תחזוקה ותנאים לשמירה על איכות הסביבה.
- ז. קביעת מתחמים לתכניות בינוי ופיתוח.

10. פרשנות:

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם כתכנית המיתאר המופקדת לרחובות רח/2000. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית רח/2000 תהיה משמעותם כפי שהיא כחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

11. הגדרות:

- א. מחקר ופיתוח תעשייתי:  
פעילות שיטתית המכוונת לפתח מוצר או תהליך תעשייתי חדשני, אשר יתאים למיפרט מדעי או טכני.
- ב. תעשייה עתירת מדע:  
תעשייה אשר הייצור בה מתבצע ע"י תהליכים עתירי מדע, ו/או תעשייה שתוצרתה בעלת אופי מתחכם וחדשני ו/או תעשייה שבתהליכיה מעורב כוח אדם ברמה אקדמית.

בכל מקרה תהיה תעשייה שאינה גורמת למטרדים סביבתיים  
ותיפעולה השוטף לא יפגע בחזות הבנינים ורמת הטיפוח  
של המגרשים. המפעלים לא יהוו מעמסה יוצאת דופן על  
התשתיות הפיזיות המשרתות את האזור.  
ג. מפעל עתיר מדע (להלן מפעל): מפעל העוסק, לפחות ברובו  
הגדול, בתעשייה עתירת מדע.  
ד. מפגע סביבתי:

מבצב בו תומר או אנרגיה גורמים, או עלולים לגרום,  
לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים  
ותת קרקעיים), או העלולים לתרום מן ההוראות של דיני  
איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור  
ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או  
העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי.  
הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל  
ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

12. יחס לתכניות  
מיושרות:

הוראות תכנית זו תיגברנה על הוראות כל תכנית אחרת  
החלה על השטח שבתחומה, אלא אם צויין אחרת במפורש בתכנית  
זו.

13. תכליות ושימושים  
המותרים  
בתחום התכנית:

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן,  
בתנאי שיענו על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות  
מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות  
הסביבה.

א. באיזור תעשייה עתירת מדע:

- 1) תותר הקמת מבנים למשרדים ומתקנים לתעשייה עתירת מדע או למחקר ופיתוח תעשייתי ו/או רפואי ו/או ביוטכנולוגי ו/או תקלאי.
- 2) שימושים נלווים לצרכי המפעל שיהיו חלק ממבנה המפעל, השימושים כוללים שרותים טכנולוגיים, מדעיים, עיסקיים ושרותי רווחה למפעל ולעובדיו, משרדים הקשורים למפעל וכן חנות או מסעדה לצרכי המפעל המסוים.

ב. באיזור מיוחד:

- 1) כל השימושים המותרים באיזור לתעשייה עתירת מדע.
- 2) שרותי מסחר, הנלווים לאזור תעשייה עתירת מדע, הכוללים יחידות מסחר גדולות מ- 250 מ"ר.

ג. בשטח לבנייני ציבור:

- 1) בנייני חינוך, תרבות, בריאות או רווחה ציבורית.
- 2) מגרשי ספורט ומתקני ספורט.

ד. בשטח פרטי פתוח:

- 1) גינון ופיתוח בהתאם לתכנית פיתוח כוללת למגרש.
- 2) מעברים לרכב והולכי רגל.

ה. בדרכים:

- 1) כבישים, מדרכות, דרכים משולבות. איי תנועה, פסי ירק, גינון ונטיעות.
- 2) מערכות תשתית על-קרקעית ותת-קרקעית.
- 3) תחנות לתחבורה ציבורית.
- 4) ריהוט-רחוב, שילוט, פירסום והכוונה.

14. לוח האזורים וזכויות הבניה:

האזור	הסימון	שטח	אחוז	סה"כ	מספר	קני בניה
בצבע	בבוע	מגרש	בניה	אחוזי	קומות	קדמי
בתשריט	מינימלי		מירבי	הבניה	מירבי	
			לקומה	המוותרים		
תעשייה	סגול	2 דונם	35%	ובלבד 100%*	6	לפי 5 או "אפס"
עתירת		או עפ"י לוח	שישמרו 25%			התשריט לפי תכנית
מדע		ההקצאות	(כולל פרטי)			ביוני
			(פתוח)			למיתחם
			כשטח מגונן			
			הבניה לפי תכנית			באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה
			המחוזית			
אזור	סגול	עפ"י לוח	35%	100%*	6	יקבע בתכנית ביוני
מיוחד	עם פסים	ההקצאות				ועפ"י התשריט.
	אלכסונים					
	אפורים					
						א. ניתן ליעד עד 3000 מ"ר שטח רצפות לשימושי מסחר, הנלווים
						לאזור תעשייה עתירת מדע, הכוללים יחידות מסחר גדולות
						מ-250 מ"ר.
						ב. הבניה לפי תכנית ביוני באישור הועדה המחוזית.
						ג. המבנה המסומן להריסה במגרש ט"י יהרס בתום תקופת השימוש
						החורג שאושר ע"י הועדה המחוזית.
שטח	חום	1,000 מ"ר	30%	90%		יקבע בתכנית ביוני
לבניי	מותחם		הבניה עפ"י תכנית ביוני			ועפ"י התשריט
ציבור	חום		באישור הועדה המחוזית.			
שטח	ירוק		הבניה אסורה למעט בניה לצורך התכליות			המותרות באזור לפי
פרטי	מותחם		תכנית זו, באישור הועדה המקומית.			
פתוח	ירוק כהה					
דרכים	אדום/	כנ"ל.				
חדשות/	חום בהיר					
קיימות						

\* הערות:

- א. כל המוציא היתר בניה תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית זו יזכה ותוספת אחוזי בניה בשיעור כולל של 5% על 100% המותרים.
- ב. כל המוציא היתר בניה בין שנתיים לארבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו יזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור כולל של 2.5% על 100% המותרים.
- ג. בתום ארבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו שיעור הבניה המירבי ישאר 100%.
- ד. בשלב א' (ראה סעיף 23 - שלבי ביצוע) באזור התעשייה ובאזור המיוחד, לא ינתנו היתרי בניה ליותר מ-9200 מ"ר.

הבניה בתחום התכנית תיעשה עפ"י ההוראות הבאות:

א. תכנית בינוי:

הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי למתחם שלם, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס העיר ותאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:

מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע ומיקום כניסות למגרשים ולבניינים, חומרי בניה ותומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בנין עקרוניים והוראות לשם תאור מלא וכולל של הבינוי.

ב. תכנית פיתוח:

הבניה תהיה עפ"י תכנית פיתוח והוראות איכות הסביבה (ראה סעיף 19) למתחם שלם שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:

פיתוח מסביב לבניינים לרבות גינון, נטיעת רחבות וככרות, ריצוף שבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למינייהן, לרבות מים, תשמל ותאורה, טלפון, כבלי טלביזיה ותקשורת אחרת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה.

ג. גימור:

1) גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים. כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד (עם גימור גרנולרי, עיבוד צורני וכיו"ב), או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.

2) הועדה המקומית תהא רשאית לסרב או להתנות תמרי  
הגימור על מנת להשיג התאמה ארכיטקטונית עם  
בניינים סמוכים ו/או עם העיצוב והחזות הכוללניים  
של האיזור.

3) לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על  
קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של  
מיתקני מיזוג אוויר מעבר לקו התזית של הבניין, אלא  
עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.  
4) על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים  
בהתאם להוראות מהנדס העיר.

ד. מרתפים:

- 1) תורשה בנית מרתף לצרכי חניה, אחסנה, מקלטים  
ושרותים טכניים. שטחו יקבע עפ"י הצורך.
- 2) במרתף יותרו כל השימושים המותרים באזור.
- 3) שטח המרתף יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים באזור  
למעט מיקלט וחניה.
- 4) ניתן יהיה להשתמש במרתף לאיחסון תומרי גלם,  
אריזות ריקות או מוצרים מוגמרים באישור הועדה  
המקומית ובכפוף להוראות איכות הסביבה.
- 5) ניתן יהיה לבנות במרתף מיקלט דו תכליתי אשר ישמש  
לרווחת עובדי המפעל בלא ששטחו יחושב באחוזי  
הבניה.
- 6) המרתף יבנה בקוי בנין הקבועים בתכנית, אולם ניתן  
יהיה לבנות מרתף עד גבולות המגרש אם ינקטו כל  
האמצעים ע"מ להבטיח את האפשרות להנחת תשתיות  
תת-קרקעיות בתחום הציבורי והפרטי ומניעת פגיעה  
במגרשים גובלים.

16. דרכים ותניה:

א. רדיוסים בין דרכים:

הערכים להלן מהווים גודל מינימלי לקביעת גבול הפקעה

במגרשים פינתיים:

(1) בין הדרכים העורקיות - 40 מ"י.

(2) בין הדרכים העורקיות (כביש עוקף מזרחי ורחוב

הרצל)

והדרכים המתחברות אליהן - 22 מ"י.

(3) בין הדרכים המקומיות - 10 מ"י.

ב. קביעת גבול ההפקעה:

במקרה של התווית דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תיעשה

קביעת גבול ההפקעה עפ"י תכנית תנועה שתאושר ע"י

מהנדס העיר.

ג. תנייה:

בכל מגרש תוסדר תנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה

(התקנת מקומות תניה), תשמ"ג-1983, למעט סעיף 8.4

בתקנות שיהיה כדלהלן:

מקום תניה תפעולית	מקום תניה אחד	שימוש הקרקע
מקום תניה אחד למשאית	לרכב פרטי	
לכל 1000 מ"ר (עד 5000 מ"ר).	לכל 40 מ"ר (עד 5000 מ"ר)	תעשייה עתירת ידע
לכל 2000 מ"ר נוספים: מקום אחד.	ומקום אחד לכל 60 מ"ר נוספים. מקום אחד.	או מכוני מחקר

הכניסות לשטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

ד. ביטול קטע רח" הרצל:

רח" הרצל בקטע שבין מסילת הרכבת וצומת ויסגל-אצל

מיועד לביטול. ביטולו יעשה רק לאחר פתיחת דרכים

חילופיות, בהתאם לניספת מערך התחבורה המהווה חלק בלתי

נפרד מתכנית זו. בכל מקרה ביטול קטע רח" הרצל יהיה

כפוף לאישור משרד התחבורה.



שטח רח' הרצל מהוה חלק ממגרש ט'. ניתן להוציא היתר בנייה במגרש ט' עוד לפני ביטול הדרך, בתנאי שישמר קו בנין של 35 מ' מציר הדרך הקיימת. אם ינתן היתר בניה למגרש ט' לפני ביטולו של קטע רח' הרצל, יש לוודא שלא תהיה נגישות אליו מרח' הרצל - כל עוד לא בוטל.

17. מערכות ביוב, ניקוז ותיעול:

- א. כל מערכות הביוב, הניקוז והתיעול הכלולות בשטח התכנית ומערכות אזוריות מחוץ לשטח התכנית יבוצעו אך ורק עפ"י תכנית פיתוח ותשתיות לכל שטח התכנית (הכוללת את כל המערכות) והוראות איכות הסביבה (ראה סעיף 19). אישור מהנדס העיר יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית.
- ב. התשתית הציבורית התת-קרקעית יכול שתעבור במגרשים הפרטיים ובלבד שלא תפריע לבניה עליהם.

18. חשמל, תאורה ותקשורת:

- א. כל קווי החשמל, התאורה והתקשורת יהיו תת-קרקעיים, למעט קווי חשמל למתח גבוה אשר יכול שיהיו על-קרקעיים בתנאי שלא יהיו לאורך רח' הרצל והכביש העוקף העירוני.
- ב. תחנות ויחידות ההשנאה (טרנספורמציה) יהיו תת-קרקעיות ומיקומן יהיה בתחום הציבורי או הפרטי, (הכל לפי תכנית הפיתוח הכוללנית) או בתחום המבנים.

א. הנראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים  
הבאים:

- 1) ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך  
קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות  
למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת-קרקעיים.
- 2) ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שיובטח  
חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים  
המוותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם  
למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות  
המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 -  
תשמ"ב. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות  
השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום  
המגרשים (ולא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת  
המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של  
חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל  
מערכות הניקוז ו/או אל מי התהום.
- 3) פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו  
היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים,  
או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת  
יימצאו בתחומי המגרשים, או בהתאם למערך איסוף  
אזורי שתקבע הרשות המוסמכת, ובלבד שיובטח סילקו  
לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות  
המוסמכת, לאתר מוסדר כדין.
- 4) חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול  
והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי, או סיכון

בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.

5) רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

6) איכות אוויר - יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסולפטים עולה על אחוז אחד (1%). תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר, למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים.

ב. הנרכת השפעות סביבתיות - בדיקה מקדמית:

1) לגבי מפעלים ושימושים המפורטים להלן נדרשה חוות דעת של יועץ סביבתי ברשות המוסמכת לפני הטיפול למתן היתרים:

- מפעלים ושימושים עתירי אבק.

- מפעלים לתעשית הבניה.

- מפעלים ושימושים עתירי אנרגיה.

- מפעלים כימיים ושטחי אחסנה לכימיקלים.

- שטחים לייצור, שימוש או אחסנה של חומרים

רעילים, נפיצים מסוכנים וכד'.  
2) חוות דעת, כאמור לעיל, מותנית בהגשת מסמך סביבתי,

שהוכן ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

3) הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל

מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקיר

השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר,

כאשר לדעתה ו/או לדעת הרשות המוסמכת, הפעילות

המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג

מהוראות דיני איכות הסביבה.

הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

ג. היתרי בניה:

הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מכונה. בקשה להיתר, תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

1) פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת, מכני שרותים ומינהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חנייה ושטחי גינון.

2) חזות ועיצוב: תזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

3) מידע ונתונים בדבר מניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותת-קרקעיים.

שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן

- בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה,

כולל פתרונות לקדם-טיפול בתחום המפעל.

פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת

זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים

נלווים. תיאור איחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול

בתחום המפעל.

פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול

וסילוק פסולת רעילה.

חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מירביות, סוגים

והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי איחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום

המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977.

איכות אוויר - שיעורים מירביים לפליטת מזהמים מכל

מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר.

איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של

האיחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

(4) היתר בניה למבנה רב- שמושי:

יכלול את כל הנדרש ממפעלים ובנוסף יחול עליו מגבלות לגבי איכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לעניני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

- 5) כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.
- 6) תכנית פיתוח - לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התוכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
- תכנית למתן היתר תיועד 25% משטח המגרש (כולל שטח פרטי פתוח) לגינון, כל שטח נטוע או שתול בתחום המגרש התעשייתי יחשב כשטח גינון במסגרת ה-25% שנקבעו בלוח האזורים.
- 7) התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- 8) שמושים חורגים - כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.
- 9) שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר וזאת עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה, והובטחה פעילותם התקינה.

א. קירות תומכים:

- 1) גובה הקיר יחסית למיפלים הקרקע העליון, הגובל בו, יהיה לכל היותר 20 ס"מ. מעל גובה זה יותקן מעקה "שקוף" בלבד.
- 2) קיר תומך לאורך תזימת המגרש הפונה לדרך, או לשטח ציבורי, יהיה בגובה של 60 ס"מ ממיפלים הקרקע הנמוך הגובל בו. המרחק בין קיר זה לקיר תומך נוסף יהיה לפחות 2.0 מ'.

ב. גדרות:

- 1) ניתן יהיה להתקין גדרות אך ורק בגבולות המגרשים, ובמקום שבו יש שטח פרטי פתוח - בגבול שבין עיקר המגרש והשטח הפרטי הפתוח. גדרות אלה יהיו "שקופות" בלבד. לאורך התזימת הקידמית, ולאורך התזימות הצדדיות עד למרחק של קו בנין קידמי, תותר הקמת גדר עשויה שבכת ברזל מגולבן בלבד. גובה השבכה יהיה לא יותר מ- 1.5 מ' מעל מסד בטון בגובה של 20 ס"מ מהקרקע עם מירווח של 10 ס"מ בין המסד והשבכה, כך שגובה הגדר יהיה 1.8 מ' מפני הקרקע לכל היותר. השבכה תהיה בנויה ביחידות מודולריות של 3.0-4.0 מ"א. בהמשך הגבולות הצדדיים ובגבול האחורי של המגרש תותר גדר רשת מתכת מצופה חומר פלסטי במידות אנכיות זהות לאלה של גדר השבכה, ועם עמודי תמיכה במירווחים זהים. במקרה של שיפוע קרקע מעל 2% לאורך הגדר, תהיה הגדר מדורגת, והדרוג יהיה בכפולות של היחידה הבסיסית.
- 2) גובה הגדר (תומרי הבניה יכולים להיות אחרים כנובע מהדרישות המיוחדות של המפעל המסוים באישור הועדה המקומית.

ג. סככות חנייה:

תותר התקנתה של סככת חנייה לרכב בגבול האחורי של המגרש בלבד. סככה זו תהיה בעומק של לא יותר מ-5.0 מ' ובגובה של יותר מ-2.5 מ' ותהיה פתוחה מכל עבריה. גם הסככה ייתמך ע"י עמודי מתכת, או עץ בלבד, בעלי חתך רוחב מינימלי. חומר הגג ופרטי עיצובו יהיו להנחת דעתו של מהנדס העיר. במקרה של התקנת סככה כאמור יהיו גדרות המגרש עשויות כולן שבכת מתכת בלבד ומבנה הסככה ישולב בגדר.

ד. כניסה ומבנה כניסה:

לכל מגרש תותר כניסה אחת בלבד. אשר רוחבה יהיה 6.0 מ' עם נתיב אחד לרכב, או 9.0 מ' עם שני נתיבים לרכב, ובה ישולבו הכניסה לרכב ולהולכי רגל. למגרשים גדולים ניתן לקבוע כניסה נוספת בהתאם לתכנית הפיתוח ולהנחת דעתו של מהנדס העיר. תותר הקמת ביתן כניסה סגור בשטח של עד 10.0 מ"ר עם גגון חיצוני בשטח של עד 7.5 מ"ר. הביתן ייבנה מחומרים יציבים וישולב בעיצוב האדריכלי של המפעל. שטח הביתן לא ייכלל באחוזי הבנייה, ומיקומו יהיה בתחום שבין גבול השטח הפרטי הפתוח ובין קו הבניין הקדמי. הגגון החיצוני יכול שיבלוט לתחום השטח הפרטי הפתוח.

שערי הכניסה יהיו עשויים שבכת מתכת במתכונת הגדר וייפתחו בגרירה או על צירי צד כאשר כיוון הפתיחה לתחום המפעל. ביתן הכניסה והשערים יהיו חלק מרתבת כניסה אשר תכלול מישטחים מרוצפים, ריהוט רחוב, תאורה וכיו"ב, בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת של המפעל.



ה. ריצוף, סלילה וגינון בתחום הפרטי:

- 1) שטחי הליכה, נסיעה וחניה בתחום המיגרשים יהיו מרוצפים/מצופים באספלט כמפורט להלן.
- 2) דרכים שבילים ומשטחי חנייה כתחום קו בניין קדמי יהיו מרוצפים בכל תומר עמיד ויציב שיאושר ע"י הועדה המקומית. איזורים אחרים של חצר המיפעל יכול שיהיו מצופים באספלט.
- 3) הגינון בתחום המפעל יהיו עפ"י תכנית פיתוח וגינון לכל שטח המפעל באישור מהנדס העיר ומנהל מח' הגנים בעיריה, אשר יהיו רשאים להתנות את אופי הגינון והנטיעות לשם התאמתם לאופי הגינון והנטיעות בשטח הציבורי.

ו. ריצוף, סלילה וגינון בתחום הציבורי:

- 1) המדרכות לאורך הרחובות שבתחום התכנית יהיו מרוצפים בכל תומר עמיד ויציב שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 2) הפיתוח והגינון בתחום הציבורי יהיה עפ"י תכנית הפיתוח הכוללנים ופרטיהם יהיו באישורו של מהנדס העיר.

ז. שטח פרטי פתוח:

- 1) השטח הפרטי הפתוח שבתחום המפעלים יהווה תלק מעיצובה הכוללני של הדרך.
- 2) לא תותר הקמת קדר בין שטח זה ובין השטח הציבורי הגובל בו.
- 3) פיתוח הגינון והנטיעות בתחום שטח זה יהיו עפ"י תכנית באישור מהנדס העיר.

4) תחזוקת שטח זה תהיה חלק אורגני מתחזוקתו הכוללת של המפעל. באם המפעל לא יבצע את הגינון ו/או החזקתו, תהיה רשאית העירייה לבצע עבודות אלה על חשבון המפעל.

ח. שילוט:

- 1) תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו כחלק מהכניסה למגרש אך ורק באחת מהדרכים הבאות:
  - א) כחלק אינטגרלי של ביתן הכניסה.
  - ב) כחלק אינטגרלי של הגדר הקידמית.
- 2) יותר שילובם של מוצרי/מיתקני המפעל בכניסה למגרש (נוסף לאפשרויות א, ב, הנ"ל) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל.
- 3) במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים.
- 4) גודלו המקסימלי של שלט למפעל בודד יהיה 3.0 מ' אורך ו- 1.0 מ' גובה. גודלו המקסימלי של שלט של מפעל אחד במבנה המשותף לכמה מפעלים יהיה 1.5 מ' אורך ו- 0.5 מ' גובה. גובהו המקסימלי של קצהו העליון של שלט לא יהיה יותר מ- 1.8 מ' מפני הקרקע או המדרכה בשטח הציבורי שלידו.
- 5) בכל מקרה השילוט יהווה חלק מתכנית הפיתוח של המפעל, אשר תהיה חלק בלתי נפרד של היתר הבנייה.

ט. תחזוקת השטחים הפרטיים:

הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתר בניה תנאים ו/או להתנות מתן רשיון עסק למבנים בתחום התכנית, בקבלת תנאים להנחת דעתה, אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת ושמירתם במצב נאות של המבנים והשטחים הפרטיים.

כתנאים נאותים לחשב, בין השאר, התקשרות ארוכת טווח למטרה זו עם חברה שעיסוקה אחזקה, גינון וכיו"ב.

21. ביצוע עבודות התשתית והפיתוח:

- א. כל ההוצאות הכרוכות בביצוע עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים שבתכנית זו, יחולו על בעלי המקרקעין שבתחום התכנית באופן יחסי לזכויות הבניה שהתכנית מקנה להם. הוצאות אלו יכללו את עלות התכנון, הביצוע והמימון של עבודות אלו.
- ב. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בנייה בכיסוי הוצאות התשתית והפיתוח הנ"ל ו/או במתן ערבות מתאימה לכיסוי הוצאות אלו הכל עפ"י התכנית הכוללנית לתשתית ופיתוח.

22. רישום בעלות:

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור כולל השטח הציבורי הפתוח המיוחד יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או בכל דרך אחרת.
- ב. השטחים הפרטיים בתכנית זו אשר נכללים בחלוקה החדשה ירשמו על שם הבעלים בהתאם ללוח ההקצאות והאיזון.
- ג. גבולות החלקות לצרכי רישום ייקבעו על-פי תשריט לצרכי רישום, ואישורו של תשריט זה על ידי הועדה המקומית ניו"ר הועדה המחוזית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית.
- ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפני אישור התשריט אם תנתן ערבות מתאימה לכך.

א. הבניה בשטח התכנית תותנה בהתקדמות הביצוע של המערך התחבורתי לפי נספח מערך התחבורה מס' 15-763-1 מיום 9.8.87 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
המערך התחבורתי יבוצע בשלבים שיגזרו לפי הנספח הנ"ל, כל שלב תחבורתי יהיה באישור משרד התחבורה.  
אין לכך בשלב אי (א) להבטחת ביצוע המערך התחבורתי) לא יבנו יותר מ-9,200 מ"ר.

ב. הבטחת ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית:

הועדה המקומית תקבע שלבי ביצוע המתאימים למקום ולזמן, בעת הוצאת היתרי הבנייה, וזאת על מנת להבטיח ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית הנדרשות לשם תפקודם הנאות של המבנים שייבנו, ופחוס התכנית, לרבות קביעת לוח זמנים לתחילת הבנייה ולאן סינמה.

ג. משך ביצוע התכנית: 15 שנה.