

(28.12.89)  
(1.3.90)  
(10.10.91)

מס' 1210, 395

מחוז המרכז  
מרחב תכנון אקומי רחובות  
תכנית מס' רח/2005/א'  
שינוי לתכנית רח/2/43

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מס' רח/2005/א'.
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: 275.343 דונם.
5. גושים וחלקות: גוש 3688, חלקות: 118-116, 109-107, 105, 104, 52, 50, 17, גוש 3695, חלקות: 132-126, 97, 93-90, 72-70, 63-61, 1, 138-136  
חלקי חלקות: 134, 7
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.
7. בעלי הקרקע: שונים.
8. מחבר התכנית: ש.יבין - א.פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.
9. מטרת התכנית: א. איחוד השטח וחלוקתו מחדש לפי הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.  
ב. תווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

יסוד שטחים לתכליות הבאות:

- 1) שטח לתעשייה עתירת מדע.
- 2) שטח לבנייני ציבור.
- 3) שטח ציבורי פתוח.
- 4) שטח ציבורי פתוח מיוחד כולל אתר לאומי מכון איילון.
- 5) שטח פרטי פתוח.

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

**אישור תכנית מס. רח/2005/א'**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.10.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מ/2005/א'  
2.50  
21

*(Handwritten signatures and notes)*

- 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 לוח זמנים לפינוי והריסת המבנים בשטח הציבורי הפתוח המיוחד.
- ח. קביעת מתממים לתכניות בינוי ופיתוח.

10. פרשנות:

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם בהגדרתם בתכנית המיתאר המופקדת לרחובות רח/2000. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית רח/2000 תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק 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 היוצור בה מתבצע עפ"י תהליכים עתירי מדע, ו/או תעשייה שתוצרתה בעלת אופי מתוחכם וחדשני ו/או תעשייה שבתהליכיה מעורב כוח אדם ברמה אקדמית.

בכל מקרה תהיה תעשייה שאינה גורמת למפגעים סביבתיים ותיפעולה השוטף לא יפגע בתזות 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 סיבתי:

מבצב בו חומר או אנרגיה הורמים, או עלולים להרוס, לשינוי איכות הסביבה יוצאוויר, הקרקע והמים - עיליים (תת קרקעיים), או העלולים לחרוץ תן 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 סיבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

12. יחס לתכניות מאושרות:

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 סיבתיים 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 חקלאי.

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.

3) מוסד חינוכי בעל אופי מדעי ו/או טכנולוגי.

ב. בשטח לבנייני ציבור:

- 1) בנייני תינוך, תרבות, בריאות או רווחה ציבורית.
- 2) מגרשי ספורט ומתקני ספורט.
- 3) כל המותר בשטח ציבורי פתוח.

ג. בשטח ציבורי פתוח:

- 1) שדרות, גנים ותורשות.
- 2) שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.
- 3) מערכות תשתית על-קרקעית ותת-קרקעית.

ד. בשטח ציבורי פתוח מיוחד:

- 1) אתר לאומי מכון אילון ומבנים לשרותים נלווים, על-פי דח/2/43.

*א.ע.ר.*  
30/10/91

כגון: מוזאון, מבני הדרכה והסברה וכן מבנים

ומתקנים הנחוצים להפעלה ותחזוקה של האתר.

- 2) בית ספר שדה על מתקניו, או מוסד בעל אופי דומה.
- 3) מגרש ספורט ומתקני ספורט.
- 4) כל המותר בשטח ציבורי פתוח.

ה. בדרכים:

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

ו. בשטח פרטי פתוח:

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

14. לוח האזורים וזכויות הבניה:

האזור	הסימון	שטח	אחוז	סה"כ	מספר	קני בניה	אחוז
	בצבע	מגרש	בניה	אחוזי	קומות	קדמי	אחורי
	בתשריט	מינימלי	מירבי	הבניה	מירבי		
			לקומה	המותרים			
תעשייה	סגול	2 דונם	35%	ובלבד 100% * 61		לפי 5	או "אפס"
עתירת		או עפ"י לוח	שישמרו 25%			התשריט	לפי תכנית
מדע		ההקצאות	(כולל פרטי)			בינוני	
			(פתוח)			למתחם	
			כשטח מגונן				
			הבניה לפי תכנית	בינוני באישור הועדה המקומית	ובהסכמת הועדה המחוזית.		
שטח	חום	1000 מ"ר	30%	90%	31		
לבניני	מותחם	הבניה לפי תכנית	בינוני באישור הועדה המקומית	ובהסכמת הועדה המחוזית.			
ציבור	חום						
שטח	ירוק		20%	40%	21		
צבורי	עם פסים	הבניה לצורך התכליות המותרות	באזור לפי תכנית זו	ולפי תכנית פתוח	אלכסוניים	בינוני באישור הועדה המקומית.	
מיוחד	חומים						
שטח	ירוק	הבניה אסורה למעט	בניה לצורך התכליות המותרות	באישור לפי ציבורי	זו, באישור הועדה המקומית.		
פתוח							
שטח	ירוק	כנ"ל.					
פרטי	מותחם						
פתוח	ירוק כהה						
דרכים	אדום/	כנ"ל.					
חדשות/	חום בהיר						
קיימות							

\* הערות:

א. כל המוציא היתר בנייה תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתוכנית זו, יזכה

בתוספת אחוזי בנייה בשיעור כולל של 5% על 100% המותרים.

ב. כל המוציא היתר בניה בין שנתיים לארבע שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו,

יזכה בתוספת של אחוזי בנייה בשיעור כולל של 2.5% על 100% המותרים.

ג. בתום ארבע שנים מיום מתן תוקף לתוכנית זו, שיעור הבניה המירבי ישאר

100%.

ד. במגרש 1007 אחוזי הבניה יהיו משטח של 16,828 מ"ר.

ה. במגרש 1008 אחוזי הבניה יהיו משטח של 9,637 מ"ר.

ו. במגרש 1012 נתנת אפשרות המרה של יעוד קומת הקרקע למסחר. יתר הקומות

ישארו ביעוד תעשייה.

ז. בשלב א' (ראה סעיף 24 - שלבי ביצוע) לא ינתנו היתרי בניה ליותר

מ-30,800 מ"ר.

6/...

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 הבנינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, טעינה  
ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע ומיקום  
כניסות למגרשים ולבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור.  
תכנית הבינוי תכלול תכניות, תתכים 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 לבנינים לרבות גינון, נטיעת רחבות  
וככרות, ריצוף שבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט  
רחוב ושילוט, מערכות תשתית למינייהן, לרבות מים, חשמל  
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 גרנוולרי,  
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 החזית 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 «פ"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 לאחסון חומרי 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.

א. רדיוסים בין דרכים:

הערכים להלן מהווים גודל מינימלי לקביעת גבול הפקעה

במגרשים פינתיים:

(1) בין הדרכים העורקיות - 40 מ"ר.

(2) בין הדרכים העורקיות (כביש עוקף מזרחי ורחוב

הרצל) והדרכים המתחברות אליהן - 22 מ"ר.

(3) בין הדרכים המקומיות - 10 מ"ר.

ב. קביעת גבול ההפקעה:

במקרה של תנוית דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תיעשה

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

מהנדס העיר.

ג. חנייה:

בכל מגרש תוסדר חנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה

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

בתקנות שיהיה כדלהלן:

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

הכניסות לשטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

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-קרקטיים, למעט קווי חשמל למתח גבוה אשר יכול שיהיו על-קרקטיים 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.

19. הוראות איכות הסביבה:

- א. הוראות 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-קרקטיים.
- 2) ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים 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 מתוצה 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 סילוק  
לאחר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות  
המוסמכת, לאחר 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 שייבטיחו 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.

ג. הערכת 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, נפוצים מסוכנים וכד'.

- (2) תוות דעת, כאמור לעיל, מותנית בהגשת מסמך סביבתי, שהוכן ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.
  - (3) הועדה המקומית תדרוש תוות 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 לחרוה 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 מבונה.
- 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, מבני שרותים ומינהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, תנייה ושטחי גינון.
  - 2) חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה (גימור, 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.

תנורים 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

4) היתר בניה למבנה רב- שמושי:

יכלול את כל הנדרש ממפעלים ובנוסף יחול עליו מגבלות לגבי איכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לתריגה 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 תיעד 25% משטח המגרש (כולל שטח פרטי פתוח) לגינון, כל שטח נטוע או שתול בתחום המגרש התעשיתי 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 תורגים - 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.

20. פיתוח סביבתי  
גינון ותחזוקה:

א. קירות תומכים:

- 1) גובה הקיר יחסית למיפלאס הקרקע העליון, הגובל בו, יהיה לכל היותר 20 ס"מ. מעל גובה זה יותקן מעקה "שקוף" בלבד.
- 2) קיר תומך לאורך חזית המגרש הפונה לדרך, או לשטח ציבורי, יהיה בגובה של 60 ס"מ ממיפלאס הקרקע הנמוך הגובל בו. המרחק בין קיר זה וקיר 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 החזית הקידמית, ולאורך החזיתות 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 וחומרי הבניה יכולים להיות אחרים כנובע  
מהדרישות המיוחדות של המפעל המסוים באשור 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. גג 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 המיצוני 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 תלק מרחבת  
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 בתחום קו בניין קדמי  
יהיו מרוצפים בכל חומר עמיד ויציב שיאושר ע"י  
הועדה המקומית. איזורים אחרים של חצר המפעל 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 חומר 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 שבחזית המפעלים יהווה חלק מעיצובה הכוללני של הדרך.
- 2) לא תותר הקמת גדר בין שטח זה ובין השטח הצבורי הגובל בו.
- 3) פיתוח הגיבון והנטיעות בתחום שטח זה יהיו טפ"י תכנית באישור מהנדס העיר.
- 4) תחזוקת שטח זה תהיה חלק מ"ירבוי מתחזוקתו הכוללת של המפעל. באם המפעל לא יבצע את הגיבון ו/או החזקתו, תהיה רשאי 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 שליטו.

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** תחשב, 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 הכוללת 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 ויו"ר הועדה המחוזית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית.

ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפני אישור התשריט אם תנתן ערבות מתאימה לכך.

23. הוראות לגבי פינוי

מבנים מהשטח הציבורי  
הפתוח המיוחד: א.

הבניינים המסומנים בצהוב במתחמים י"ב, י"ג, ט"ו וכ"א

בתשריט, מיועדים לפינוי והריסה כאמור בסעיף זה

(להלן: "הבניינים החורגים")

ב. 1) פינוי הבניינים החורגים ידחה למשך התקופה כדלקמן:

שליש מהשטח הכולל של הבניינים החורגים - חמש שנים

לאחר מתן תוקף לתכנית.

שליש נוסף - עשר שנים לאחר מתן תוקף לתכנית.

השליש האחרון - חמש עשרה שנה לאחר מתן תוקף

לתכנית.

(להלן "תקופת החריגה").

תוך שנה ממתן תוקף לתכנית תערוך הועדה המקומית

מדידה של כל הבניינים החורגים ותודיע את תוצאותיה

לוועדה המחוזית ולבעליהם.

2) בתקופת החריגה מותר יהיה לערוך בבניינים החורגים

שיפוצים ללא תוספת שטח בלבד.

3) בתום תקופת החריגה יפנו הבניינים החורגים,

ע"י בעלי הזכויות בקרקע (מכון וייצמן - להלן:

"הבעלים") וזאת ללא תשלום פיצויים מאת הועדה

המקומית.

4) הברירה אילו בניינים יכללו בתקופת החריגה השונות

כמפורט לעיל תהיה בידי הבעלים.

לא פינו הבעלים את מכסת השטחים המתחייבת כאמור

בסעיף ב' 1 לעיל במועד - תהא לוועדה המקומית הזכות

20/...

לקבוע אלו בניינים יש לשייך לכל קבוצה, ולפנות ולהרוס את הבניינים שתקופת החריגה שלהם הסתיימה עפ"י קביעתה ללא תשלום פיצויים וע"ח הבעלים.

ג. בתקופת החריגה מותר יהיה למי שהחזיק בפועל בבניין במועד הפקדת התכנית - ולו בלבד - להמשיך ולהשתמש בו שימוש חורג לאותה מטרה ובאותו אופן בהם השתמש בו במועד הפקדת התכנית.

ד. 1) הועדה המקומית תתנה מתן היתר הבניה במגרשים 1001,

1002 ו-1003 (להלן: "המגרשים") בביצוע הפינוי

של הבניינים החורגים שתקופת חריגתם הסתיימה.

2) קדמה בקשת ההיתר לתום תקופת החריגה - תקבע הועדה

המקומית תנאים בהיתר ותקבל ערבויות להנחת דעתה

לביצוע הפינוי של השטחים החורגים שתקופת החריגה

שנועדה להם אינה עולה על חמש שנים.

3) התבקשה הועדה המקומית בתוך חמש שנים ממתן תוקף

לתכנית להוציא היתר בניה במגרשים, לשטח העולה על

שליש הזכויות או בתוך עשר שנים ממתן תוקף לשטח

העולה על שני שלישים מכלל הזכויות, תהא הועדה

המקומית רשאית להתנות מתן היתר כאמור עם מתן

ערבויות להנחת דעתה לביצוע הפינוי של בניינים

חורגים, אשר תקופת החריגה שלהם עולה על חמש שנים,

באופן שתהא הקבלה בין שלבי הרישוי לשלב הפינוי.

4) התבקשה הועדה המקומית להוציא היתר בניה במגרשים

לשטח רצפות שיחס שטחו המצטבר לסה"כ שטח הרצפות

המותר במגרשים עפ"י תכנית זו עולה על יחס השטחים

שתקופת חריגתם הסתיימה, או עומדת להסתיים בתוך

חמש שנים, לעומת השטחים הכלולים בבניינים החורגים

- תהא הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר כאמור

גם במתן ערבויות להנחת דעתה לביצוע הפיננסי של  
הבניינים החורגים אשר תקופת התריגה עולה על חמש  
שנים באופן שתהא הקבלה בין שלבי הרישוי לשלבי  
הפיננסי וההריסה.

ה. הנראות סעיף זה יתולו גם לאחר שמתמנים י"ב, י"ג, ט"ו  
וכ"א שבתשריט יופקעו או יועברו ע"ש הרשות המקומית  
בדרך אחרת.

24. שלבי ביצוע  
ולוח זמנים:

א. הבניה בשטח התכנית תותנה בהתקדמות הביצוע של המערך  
התחבורתי לפי נספח מערך התחבורה מס' 1-15-763 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.  
אי לכך בשלב א' (עד להבטחת ביצוע המערך התחבורתי) לא  
יבנו יותר מ-30,800 מ"ר.

ב. הבטחת ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית:

הועדה המקומית תקבע שלבי ביצוע המתייחסים למקום  
ולזמן, בעת הוצאת היתרי הבנייה, וזאת על מנת להבטיח  
ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית הנדרשות לשם תפקודם  
הנאות של המבנים שייבנו, בתחום התכנית, לרבות קביעת  
לוח זמנים לתחילת הבנייה ו/או סיומה.

ג. משך ביצוע התכנית 15 שנה.

ד"ר - פרימור  
אירובלים ותכנון ערים  
רח' גורדון 52 א' תל אביב  
טל. 03-233634

יוזם התכנית

מחבר התכנית  
10.10.91 (1.3.90) (28.12.89)