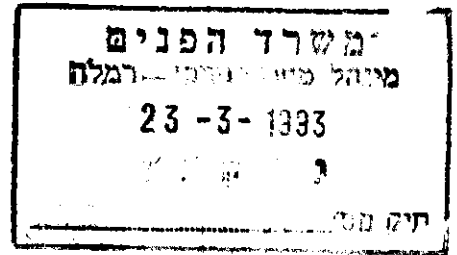


מסמך א - תקנות התכנית

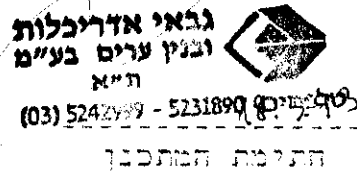
מחוז מרכז



מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית מס' דה/34/2010 א

חתימות:

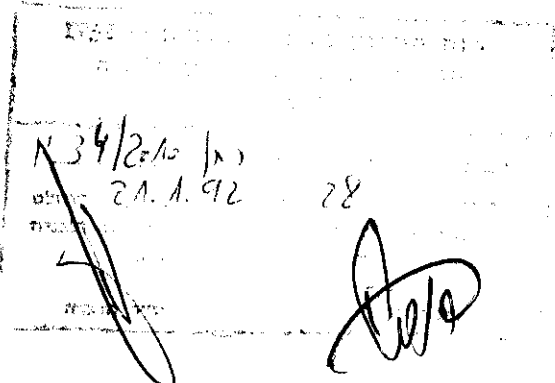
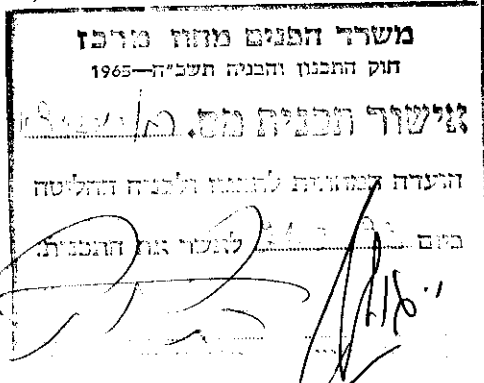


חתימת הועדה המחוזית

חתימת הייזם ומגיש התכנית

- תאריך: תיקון התכנית עפ"י הנתונים משרד התחבורה מ-21.6.92
- תיקון התכנית עפ"י בקשת עו"ד נ. ברעם מ-20.6.92
- אישור התכנית להפקדת במליאת הועדה המחוזית מ-15.7.92
- תיקון התכנית עפ"י הערות המחוז מ-19.7.92
- תיקון התכנית עפ"י הערות מנהל התכנון מ-28.10.92
- תיקון למתן תוקף עפ"י החלטות הועדה המחוזית מ-31.1.93

2/...



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רח/2010/34 א. שינוי לתכניות רח/2/101, רח/3/101, רח/800 א.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - התכנית (תקנון הכולל 10 דפי הוראות)
מסמך ב' - תשריט מצב קיים.
מסמך ג' - תשריט בק.מ. 1:1000 הכליל טבלת שטחים תרשים סביבה ומצב מוצע.
מסמך ד' - נספח תחבורתו של דגש הנדסה מס' 10-01-191. סה"כ 3 גליונות, החתום ע"י משרד התחבורה ומעודכן עפ"י החלטת הוועדה המחוזית למתן תוקף.
מסמך ה' - תכנית בינוי בקנה מידה 1:500. סה"כ 4 גליונות מעודכנת עפ"י החלטת הוועדה המחוזית מיום 31.1.98.
מסמך ו' - תסקיר השפעה על הסביבה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 47.320 דונם.
5. חלוקת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. מחזור: מרכז
7. נפה: רחובות
8. המקום: רחובות בין הרחובות הרל"פ, ביל"ו, רוזנסקי, הגורן.
9. גושים וחלקות: גוש: 3701
ח.ח: 1, 3, 555
גוש: 3703
חלקה: 361
ח.ח: 11-13
10. בעלי הקרקע: עיריית רחובות, מפעלי תחנות בע"מ ושייכים.
11. היזום ומגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות
12. עורך התכנית: גבאי אדריכלות ובנין ערים בע"מ.
טל: 03-5242999 פקס: 03-5231895

מטרות התכנית:

- א. קביעת הוראות בניה באזור למרכז עסקים ותחבורה ובאזור למבנה חניה ותחנה, בכפוף לתכנית בינוי ושלבי ביצוע.
- ב. קביעת דרכי גישה לחניה ופריקה ומתן הוראות בענייני חניה.
- ג. קביעת שטח פרטי פתוח והוראות לתכליות בתחומו.
- ד. קביעת הוראות בניה בשטח למוסד ציבורי ולביצוע חניה בתחומו.
- ה. קביעת הוראות בניה בשטח לבנין ציבורי וחניה בתחומו.
- ו. קביעת מבנים להתיסה.

פרשנות:

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר רח/2000 ו/או רח/2010 כנוסח המופקד או זה שיאושר. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית המתאר תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו.

יחס להכניות מאושרות:

- א. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות כל תכנית קודמת.
- ב. תכנית רח/2000 ב' ג' לא תהינה תקפות בשטח תכנית זו.

תכליות ושימושים:

16.1 באזור למרכז עסקים ותחבורה יותרו התכליות הבאות:

1. שרותי תחבורה ציבורית, כולל תחנת אוטובוסים מרכזית.
2. משרדים
3. מרכז רפואי
4. מבני ציבור
5. מסחר, עסקים, חנויות ומקצועות חופשיים.
6. בתי אוכל, בתי קפה.
7. בתי קולנוע ומתקני בידור
8. שטח פרטי פתוח לשרות הציבור
9. דרכי גישה לחניה ופריקה ושטחי פריקה ואחסנה
10. חניה פרטית, חניון ציבורי לרכב פרטי הכולל שרותי תידלוק לאוטובוסים בלבד ושרותי רכב.

16.2 באזור למוסד ציבורי - חניה ותחנה יותרו התכליות הבאות:

1. החנות אוטובוסים וחניון אוטובוסים תפעוליים.
2. חניון ציבורי לרכב פרטי ולפריקה וטעינה כולל אחסנה, שרותי תידלוק לאוטובוסים בתחום החניון, שרותי רכב ואביזרי רכב.
3. שרותים הנלווים לתחנת אוטובוסים והגדרשים לתפעולה.

16.3 באזור לבנין ציבורי וחניה יותרו התכליות הבאות:

1. חניה ציבורית לרכב פרטי על הקרקע או במבנה.
2. שרותים הנלווים לתפעול חניון לרכב.
3. מועדון נוער.
4. בניני חנוה, תרבות ובריאות.
5. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט.

16.4 באזור פרטי פתוח יותרו התכליות הבאות:

1. גינות
2. רחצות
3. חניה פתוחה לרכב פרטי
4. קיר תומך או הפרדה
5. הטמנת מכלי תיידלוק
6. תשתיות
7. שלטים
8. מבני משק, טרנספורמציה, חשמל ותקשורת

17. הנראות בבניה: (זכויות הבניה כוללות את הבניה על הגג)

א. אזור למרכז עסקים ותחבורה:

1. זכויות הבניה יהיו - 21,000 מ"ר שטח עיקרי נטו בחלק המסחרי ובמבנה בן עד 3 קומות ועוד 8,000 מ"ר שטח עיקרי נטו מבנה משדדים בצורה ובגובה כפי שיקבע בתכנית הבנייה.

2. זכויות הבניה למטרות שרות יהיו 40,000 מ"ר ויכללו:

2.1- את שטח הרציפים המקורים של תחנות האוטובוסים, אולם הנוסעים והשרותים הנלווים לתפעול התחנה המרכזית.

שטחים במסגרת השטחים הנלווים שיעשה בהם שימוש מסחרי יהיו חלק מהשטח העיקרי שבסעיף מס' 1. הרחוב הפנימי והרחבות הפנימיות שיהיו פתוחים לשרות ציבור הלקוחות משך שעות הפעילות של המבנה.

במסגרת השטחים הנ"ל יותרו שימושים מסחריים באמצעות דוכנים, ביתנים ומתקנים דומים. שטח הדוכנים נטו יכלל בחישוב בזכויות הבניה ויהיו חלק מהשטח העיקרי שבסעיף 1.

- 2.2- תותר העמדת שולחנות וכסאות של המזנונים, בתי

קפה והמסעדות בשטחי המעברים, הרחוב הפנימי והרחבות הפנימיות, השטח שיוקצה בפועל למטרות אלה יהיה חלק מהשטח העיקרי שבסעיף 1.

בשטחים הציבוריים ברחוב הפנימי והרחבות יותרו פעולות כגון קידום מכירות, תצוגת אופנה. מבצעי מכירות, מכירות פומביות, הופעת אמנים וכו'.

- 2.3- שטחי מדרגות, פירי מעליות ומעברים המובילים

ליציאת תרום (גם אם יהיו דו תכליתיים) שטחי פריקה, טעינה, אחסנה, חדרים למתקני אשפה. חדרי מכונות, חדרי בטחון, מקלטים, מרחבים מוגנים וכדומה.

- 2.4- חניה מקורה.

3. שטחים נוספים:

גלריות לצנרת ומתקנים טכניים שגובהן פחות מ-2.20

מ' לא יכללו בחשבון השטחים ויהיו בנוסף עפ"י הצורך

ב. אזור למוסד צבורי-חניה ותחנה

1. זכויות הבניה יהיו 100% משטח המגרש x 3 קומות

ויכללו:

1.1- מבנה חניון בקומות וחניה פתוחה מעליה.

1.2- מבנה לתחנת אוטובוסים כולל הפונקציות הנלוות

לתפעול התחנה, שרות לנוסעים כגון משרדי התחנה

שרותים, חדר מנוחה ושרותי הסעדה לנהגים, אולם

הנוסעים, בית כנסת, דאר ותקשורת, קופסת שמיכה

חפצים, מודיעין שרותים טכניים וכלי-השרותים

הנלווים. שטחים במסגרת השטחים הנלווים שיעשה

בהם שמוש מסחרי יהיו חלק מהשטח העיקרי שבסעיף

מס' א.1.

חניה תפעולית לאוטובוסים וחניה פרטית מעליה.

הבניה תותר עד קו בנין 0 לכל הכוונים.

2. תותר הקמת תחנת תידלוק פנימית בתחום המבנה הסגור

החניון הציבורי וזאת באישור משרד התחבורה בשלב היתר

הבניה עפ"י דרגה א' בת.מ.א 18.

ג. באזור לבנין צבורי וחניה

זכויות הבניה יהיו:

תותר הקמת מבנה לחניה בקומות ו/או תת קרקעי. בהיקף

של עד 100% מהמגרש לקומה ועד 3 קומות חניה ניתן יהיה

למסור את תפעול החניה בחכירה למפעיל החניה במרכז

העסקים והתחבורה.

מעל תקרת החניה ובמישור שיהיה בהמשך לרחוב וילקומץ או

טלר ניתן יהיה לבנות בנין ציבורי בן 3 קומות x 30%

לקומה.

18. תכנית בנינוי:

תכנית הבינוי המהווה חלק מתכנית זו (מסמך ה') כוללת

תכניות, חתכים וחזיתות המתארות באופן סכמתי את צורת

הבינוי בשטח ואת נפחי הבינויים וגבהים עקרוניים.

כן מראה התכנית באופן סכמטי צירי גישה ותנועה איפקית

ואנכית בתוך המבנה וחלוקה סכמתית בין שטחי מסחר, חניה,

פריקה וכו'. הפרטים הבאים בתכנית יחשבו כמשניים לענין

סעיף 19 לעיל להם:

חלוקת החנויות, רוחב המעברים, מיקום ומספר מדרגות החרום

ומעליות השרות כניסות המשניות מהחניה, חלוקת החניה, גבהים

ברוטו שישפיעו מתכנון קונסטרוקציה מפורט, צורת פתחים

וחללים ועיצוב החזיתות כתוצאה מהתכנון המפורט.

19. סטייה מתכנית בינוי ושינוי תכנית הבינוי:
במסגרת תכנית לקבלת היתר בניה לא יהיה ניתן לסטות מהוראותיה של תכנית בינוי אלא לשם שינויים של פרטים משניים בתכנון אשר אין בהם כדי לשנות את האופי, התיפקוד והחזות של הבניה והפיתוח הנכללים בתכנית.
במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן יהיה גם לשנות תכנית בינוי ע"י הכנת תכנית בינוי חדשה שתאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית.

20. איכות הסביבה:
א. רעש: היתר הבניה יוצא לאחר בדיקה ואישור של הפתרונות האקוסטיים על ידי היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.
הפתרונות האקוסטיים יכללו תכנון הנדסי מפורט הכולל את החישובים, גבהים, מרחקים מדויקים ממבני המגורים, חמרי בניה ופעילות המיגון.
יוצגו פתרונות בנושאים הבאים:
1. חניונים בלתי מקורים (מפלסים +0.00 +6.00).
2. הכניסה לחניון מרחוב הגורן.
3. מתקני האורזר והמערכות המכניות.
לפתרונות הנ"ל יוצגו עליון ארכיטקטוני למניעת מפגע חזותי.

ב. איכות אוויר:
1. פתחי החניונים לאיוורור יופנו לכיוון רחוב בילו בלבד.
2. בחניונים רמת הריכוז של CO לא תעלה על 60 מ"ג/מ"ק, בממוצע חצי שעה, ועל 11 מ"ג/מ"ק ממוצע שמונה שעות.
ריכוז ה-NO לא יעלה על 0.940 מ"ג/מ"ק בממוצע חצי שעה ועל 0.560 מ"ג/מ"ק ממוצע יומי.
3. בחניונים הסגורים ובמסופי האוטובוסים יותקנו מכשירים לניטור CO.
4. בתחנה יותקן אוגר נתונים שירשום את הקריאות מהגלאים כל 10 שניות ויחושב ממוצע חצי שעה.
נתונים אלה יועברו מעת לעת לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לדרישותיו.

ג. פסולת:
1. בהיתר הבניה יקבעו התנאים, המתקנים ודרכי הטיפול של מערך איסוף הפסולת לסוגיה השונים.
2. ידרשו מתקנים לדחיסה, למיון ולמיחזור בהתאם להנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.
3. השטחים והמתקנים בהם ימוקם מערך הפסולת יחוייבו בעיצוב ארכיטקטוני למניעת מפגעים חזותיים.
ד. הוראות הפעלה:
1. לא תותר כל פעילות על גג המבנה.
2. שעות הפעילות של החניון יקבעו במסגרת היתר הבניה בהתייעצות עם היחידה האיזורית לאיכות הסביבה.

7/...

3. בשלב הקמת הפרוייקט:
 ציוד הבניה יהיה כפוף לקבוע בתקנות למניעת מפגעים
 (רעש בלתי סביר מציוד בניה) 1979.
 ציוד קבוע באתר יקבל טיפול אקוסטי שיבטיח אי גרימת
 רעש בלתי סביר. פתחי הגישה אל האתר לא יהיו מרחוב
 סלה, וילקומיץ או גורן. היתר הבניה יתייחס למגבלות
 פעילות הבניה כדי לצמצם מטרדים סביבתיים.

ה. הגבלות על השמושים:

1. שמושים המוצרים שפכים שאינם סניטריים ידרשו מערכות
 קדם טיפול טרם חיבור למערכת המרכזית.
2. היתר למרכז רפואי ומעבדות רפואיות מחייב הגשת מסמך
 סביבתי לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.
3. שמושים למטרות הנ"ל יחוייבו במתקנים נפרדים לטיפול
 בשפכים ובפסולת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות
 הסביבה.
1. עסקי מזון (מסעדות, בתו קפה וכדו'). יחוייבו בהתקנת
 מסננים ואמצעים אחרים למניעת מפגעי ריח, עשן וכדו'.

21. תכנית גימור ופיתוח:

- לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית
 גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תיכנן על רקע של מפה מצבית
 הכוללת טופוגרפיה.
 התכנית תכלול המרכיבים הבאים:
- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים
 - (2) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות
 ובגגות המבנים.
 - (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית במידה יידרשו.
 - (4) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלביזיה.
 - (5) פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה,
 צבע וסוג הכתב.
 - (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם
 בבעלות העירייה או הופקעו ממבקש ההיתר.
 - (7) פיתוח גבני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח
 הפרט והציבורי.
 - (8) התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.
 ריהוט רחוב יכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה,
 עמודי חשמל, עמודי שלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות,
 עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה. ערוגות שטוחות
 ומוגבהות, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה,
 תיבות דואר, מזרקות ובריכות מים, פסלים, ציורים,
 עיטורים וסמנים גרפיים.
 - (9) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, ניקוי, אינרדור,
 תאורה, ושילוט חניה.

- 10) פרט מחייב לחלונות ראווה.
- 11) גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- 12) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. אהערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים כל מערכות הצברה לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ביקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייחאו.
- 13) פתרונות לאצירת וסילוק אשפה.

22. גילמור בחמרים עמידים:

גילמור הבנינים בתחום התכנית בחזיתות הפונות לכיוון הרחובות המקיפים את הפרוייקט יהיה בחמרים עמידים כגון: שיש, גרניט, אבן נסיחה, חומרים קירמיים, בטון גלוי, פח צבוע, זכוכית וכדו'.

החניה במפלס עליון (+600) תבוצע עם גמר עליון של צפוי דקורטיבי כגון אבן משתלבת, גרנוליט בימניט וכדומה.

23. שלב בוציע:

שלב א'

- א. העברת הניגון הלילה לאתר חלופי.
- ב. בניית תחנה חדשה בחלקו המערבי של הפרוייקט.
- ג. הסדרת כניסה ויציאה כהתחנה החדשה לרחוב ביל"ו תוך השארת הכניסה הקיימת לשרותי המוסך והתחנה הישנה.
- ד. העברת פעילות הנוסעים לתחנה החדשה והפעלתה לשרות הנוסעים.

שלב ב'

- א. השלמת ההסדרים החדשים בצומת ביל"ו-רוז'נסקי (כולל המנהרה). וצומת רוז'נסקי-הגורן - דובנבוליים.
- ב. העברת יתרת פעילות החניון והמוסך לאתר חלופי.
- ג. הריסת מבני המוסך המשק והתחנה הישנה. לא ינתן היתר לשלב בניה טרם הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו שלב.
- ד. בניית החלק המסחרי של הפרוייקט כולל החניונים לרכב פרטי. לא יוצא היתר בניה לחלק המסחרי שבאיזור למרכז העסקים ותחבורה לפני שתכנית רח/2010/34 תקבל תוקף או שיחל ביצוע בפועל של מערך הדרכים שבתכנית רח/2010/34, הכולל הסטת תוואי רוז'נסקי וביצוע מנהרת גישה לחניון וזאת עפ"י הסכמת בעלי הקרקע והעירייה.

- ה. השלמת חצי ביל"ו לכל רחבו, הכיכר הסינבובית, רחוב חרל"פ ורחוב לבקוביץ, כולל צומת לבקוביץ/חרצ'ל.

שלב ג'

- א. השלמת כל הסדרי התנועה החדשים עפ"י נספת התחבורה, כולל שינוי הרמזורים הקיימים והתקנת הרמזורים החדשים.
- ב. לא תינתן תעודת גמר ולא תותר הפעלת השטחים המסחריים לפני השלמת ביצוע כל המטלות התחבורתיות שפורטו לעיל (בשלבים א, ב, ג).

שלב די

- א. השלמת המשרדים והשלמת פיתוח שטחי הגן.
- ב. אכלוס המשרדים.

נספח תחבולה: 24.

- א. נספח התחבולה קובע את מערכת דרכי הגישה והצמתים, הגישות לחניונים, מערך החניות התפעוליות ועוד. במקרה של אי התאמה בין נספח התחבולה (מסמך די') לבין תכנית הבינוי (מסמך ה') בנושאי תנועה וחניה נספחי התחבולה יהיו הקובעים.
- ב. נספח התחבולה יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית באשר שינויים לא מקומיים בניגודים ובחניה באשר משרד התחבולה לא יהווה שינוי לתכנית.
- ג. מספר מקומות החניה יקבע ע"י תקן החניה המופיע במקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ולא יפחת מהטבלה שבנספח התחבולה.
- ד. החניה כשטח הפרוייקט תהיה לשמוש הציבור במשך שעות הפעילות של הקניון, כפי שיקבעו ברשימת העסק.
 - 1. לא יוצא היתר בניה בכל שלב של התכנית (וגם בשלבי הבינויים) לפני שתאושר ע"י משרד התחבולה תכנית מפורטת (ק.מ. 1:250) של הסדרי הנגישות, כולל הצמתים והרמזורים כפי שיגדר מנספח התחבולה.
 - 2. לא יוצא היתר בניה לחלק המסחר שבאזור למרכז עסקים ותחבולה לפני שתכנית רח/234/2010 תקבל תוקף או שיחל ביצוע בפועל של מערך הדרכים שבתכנית רח/234/2010 הכוללת הסטת תוואי רוז'נסקי וביצוע מנהרת הגישה לחניון וזאת ע"י הסכמת בעלי הקרקע והעירייה.
 - 3. לא תוצא תעודת גמר ולא יותר איכלוס לפני השלמת הביצוע של המפורט לעיל.

שטחי ציבור 25.

- א. השטחים המיועדים לצרכי צבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון ובניה יועברו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה בין מכת הפקעה ובין בכל דרך אחרת.
- ב. קביעת גבול הפקעה:
 - במקרה של תנוית דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תיעשה קביעת גבול הפקעה על פי תכנית תנועה גיאומטרית באישור מהנדס התנועה של העירייה ובלבד שיובטח קיום מלא לחב הדרכה כפי שאושרה בנספח התחבולה.
 - סטיה מתוואי הדרך המסומן בתשריט שתהיה תוצאה של תכנון גיאומטרי הנדסי וללא שינוי עקרונות מכוונות התכנית לא תהווה סטיה ניכרת כמוכנה בחוק.

26. היתר בנייה
א. לא יוצא היתר לבניית המבנה עד להוצאת היתר להריסת המבנה הקיים.
ב. בעת הוצאת היתר הבניה תקפיד הועדה המקומית ותדאג לכך שהנזק שיגרם בעת העבודות יהיה מזערי ככל האפשר ואם בכל זאת יגרם נזק, הרי הניזוק יפוצה על כך ע"י מבקשי ההיתר.
27. תחנות טרנספורמציה
תחנות טרנספורמציה תהיינה כמבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מהבניין אשר יבנה עפ"י תוכניות תכנית זו. ניתן לשלב מבני טרנספורמציה במבנה עילי בתנאי שיהיה מלווה בפיתוח וגיבון לשביעות הצון מהנדס העיר.
28. ביצוע התכנית:
תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.