

מס' 4-13455

אגודת רה"ל
מזכ"ל הנדסה
16-07-2003
נתקבל
תכנון פנין ערים

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר מס' רח/2110
תכנית לאיחוד וחלוקה (חלק) ללא הסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
הוראות תכנית

בעל הקרקע: מ.מ.י., עירייה, פרטיים
יוזם ומגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה רחובות
עורך התכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
בשיתוף אדריכל כנורי

6

- תאריך:
- 30/03/1993
 - 24/04/1993
 - 03/05/1993
 - 14/05/1993
 - 29/08/1993
 - 05/03/1995
 - 10/06/1995
 - 25/06/1995
 - 09/07/1995
 - 01/08/1995
 - 31/12/1995
 - 14/01/1996
 - 21/01/1996
 - 25/02/1996
 - 12/05/1996
 - 23/05/1996
 - 04/07/1996
 - 26/08/1996
 - 11/09/1996
 - 27/09/1996
 - 19/01/1997
 - 17/02/1997
 - 09/06/1997
 - 27/07/1997
 - 02/11/1997
 - 25/11/1997
 - 21/01/1998
 - 12/02/1998
 - 24/12/1998
 - 26/04/1999
 - 16/05/1999
 - 03/12/1999
 - 19/11/2000
 - 24/12/2000
 - 01/07/2001
 - 12/02/2003
 - 21/04/2003
 - 11/05/2003

משרד הפנים
מחוז מרכז
24-07-2003
נתקבל
תיק מס' :

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 2110/מ
בשינוי מס' 3196 מיום 31.1.1966 הוחלט
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקת לאשרה.
יו"ר הועדה
מנהל

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2110/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.5.03 לאשר את התכנית
מנהל הועדה המחוזית

פרק א' - התכנית

א. המקום:

מחוז: מרכז
נפה: רחובות
מרחב תכנון מקומי: רחובות

ב. גושים וחלקות:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
3645	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	9
3646		1, 2, 3, 16 ;17
3649		5, 6, 7, 8, 9
3650	2,3, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16	7, 8
3651	1, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 42	,39, 35, 30, 8 48, 47, 44
3653		179
3654	17	1, 4, 5, 8, 9, 10, 14, 16, 18, 30

ג. שם התכנית ותחולתה:

תכנית זו תיקרא: תכנית שינוי מתאר מס' רח/ 2110 .
שינוי לתכניות הבאות: - רח/ במ/ 11, רח/ 2110 / א', R/6, מח/13, רח/ 2115 / 1,
רח/261, רח/261/א', רח/2008, רח/151/א', רח/בת/151/ג', רח/2002/ב'1, רח/2004.
תכנית לאיחוד וחלוקה (חלק) ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ד. מסמכי התכנית:

1. תשריט בקנ"מ. 1:2500
2. תקנון
3. נספח בינוי מנחה למגרשים תעשיתיים אופייניים
4. נספח תחום לאיחוד וחלוקה.
5. נספח תחבורתי: משרד דגש תוכנית מס' 189/02/103

ה. שטח התכנית:

573.057 ד'

ו. יחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית זו עדיפות על כל הוראות תכנית אחרת החלה על השטח הנדון אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

מטרת התכנית:

- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור תעסוקה: תעשייה, משרדים, מסחר ויעודים אחרים כמפורט בתשריט ובתקנון.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק.
- הרחבה וביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.
- קביעת אזורי חניה ציבוריים, מסוף לאוטובוסים, מגרש חנה וסע ותחנת רכבת.
- קביעת שטח לתחנות תדלוק.
- קביעת שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור.
- מגרשים מיוחדים ויעודים אחרים - הכל עפ"י התשריט.
- קביעת מגרשים למתקנים הנדסיים.
- קביעת הוראות ותנאים לשמירה על איכות הסביבה.
- הכללה ושילוב תכניות בתוקף לתחום תכנית זו.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- הקטנת קו בנין ממסילת הברזל.
- שיפור והרחבת תוואי מסילת הברזל.

ח. תכנית מפורטת וחלוקה חדשה:

1. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לחלוקה חדשה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים לחלוקה חדשה יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים וירשמו על פי סעיף 125 לחוק.
3. טבלאות האיזון וההקצאה ערוכים ע"י שמאי מוסמך מהוויים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

פרק ב' - יעודים ותכליות

שימושים בקרקע או בבניין יהיו עפ"י התכליות המפורטות כדלהלן, או תכליות אנלוגיות באישור הוועדה המקומית.
לא יותרו שימושים מזיקים או מזהמים או שימושיים המהווים הפרעה לאיכות הסביבה.

א. דרכים (חום בהיר; אדום).

הדרכים, כולן ציבוריות. זכות הדרך וקווי הבניין כמפורט בתשריט. תותר הרחבת הדרכים, מעבר למידה המסומנת ברוזנטה, למטרות: מפרצי חניה לאוטובוסים, שיפור רדיוסים, הסדר צמתים וכד' - הכל עפ"י התכנון המפורט, באישור מהנדס העיר.
ההרחבות חנ"ל יהיו אך ורק ע"ת השטחים הציבוריים הגובלים בדרכים - (במידה וישנם) ולא יהוו שינוי לת.ב.ע.
בתחום זכות הדרך הגובלת, במגרש מס' 304 (תחנת רכבת) יתוכנן מסוף אוטובוסים כמופיע בנספח התחבורתי. "היתר-הבניה" מותנה באישור משרד התחבורה.

ב. מגרש חניה ציבורי (קווקו שתי וערב על רקע אדום)

מגרשי החניה יהיו ציבוריים. מספר מקומות החניה לא יכללו בספירת סה"כ מקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ומגרש עפ"י תקן.
המגרשים יהיו סלולים, החניות מסומנות ומשולבות בגנון. פתוח כל מגרש חניה יהיה עפ"י תכנית פתוח, המראה בין השאר את פתרון הגנון, הנטיעות, השילוט, הגידור וכד'.

1. ב. מגרש חניה מס' 701 מיועד לחנה וסע.
עם קידום נושא הרכבת הפרברית ונחיצות במקומות חניה נוספות - תותר,
במגרש מס' 701 בניית 2 מפלסי חניה נוספים (עיליים או תת קרקעיים)
"היתר-הבניה" ינתן עפ"י תכנון מפורט באישור הוועדה המקומית ומשרד
התחבורה.

ג. תחנת תדלוק (עגול שחור על רקע סגול)
התכליות המותרות הינן: תחנת תדלוק מסוג ב' עפ"י ת.מ.א. 18, משאבות
דלק לסוגיו השונים, מתקנים נלווים, אויר, מים וכד' משרדים, מחסנים,
שירותים ומזנון.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
2. שטח מגרש מינימלי יהיה 2.5 ד'.
3. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ואישורה ע"י המוסדות
המוסמכים ומשרד התחבורה.

ד. מתחמים
התכנית מתחלקת ל- 4 מתחמים: המתחם הצפוני, המתחם המרכזי, מתחם
הספורט והמתחם הדרומי.
כל מתחם מאופיין בזכויות בניה ותכליות כמפורט בתקנון. השטחים
המותרים לתעשייה ייועדו לתעשייה רגילה שאינה תעשיית "הייטק".

1. ד. אזור תעשייה א' (סגול + פס כתום)
התכליות והשימושים: תעשייה, משרדים, חזית מסחרית.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.
2. גודל מגרש מינימלי יהיה 3.0 דונם. למרות האמור לעיל מגרשים מס'
811, 814-817, 823, 864 יהיו בשטח קטן יותר כמצויין בטבלה בתשריט.
יותר איחוד מגרשים עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
3. תותר בנית מרתפים בקו בנין 0 - 0. יותרו רמפות בקו בנין 0 - 0.
השימוש במרתפים יהיה לחניה, מתקנים הנדסיים ואיחסון בלבד.
4. תקן החניה לשימושים השונים כמפורט בתקנון.
5. החניה תיפתר בתחום המגרש. תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה
מלא לכל השימושים במגרש בהתאם להוראות תכנית זו.
6. 20% משטח המגרש ייועד לגינון ופיתוח.
7. כל המבנים יבנו מחומרים קשיחים. גמר החזיתות יהיה: ציפוי אבן,
פסיפס קרמיקה, אלומיניום, זכוכית וכד' באישור מהנדס העיר. לא יותר
גמר טיח.
8. השילוט יהווה חלק אינטגרלי מתכנון המבנה ויופיע במסמכי הבקשה
להיתר בניה, הכל באישור מהנדס העיר.
9. חזית מסחרית כמסומן בתשריט פרושה: מסחר לאורך חזית / חזיתות
הראשית ובעומק של 12 מ' מכס', הכניסה למסחר תהיה גם היא
מהחזית / חזיתות הנ"ל.
10. תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשייה.
לא תותר המרת התעשייה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.

ד. 2. **אזור תעשייה ב' (פסים אלכסוניים סגול אפור)**

התכליות והשימושים: תעשייה, משרדים, שירותים מסחריים, תצוגה.

1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.
2. גודל מגרש מינימלי יהיה 3.5 דונם. למרות האמור לעיל מגרשים מס' 832, 830 יהיו בעלי שטח קטן יותר, כמסומן בטבלה בתשריט. יותר איחוד מגרשים עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
3. תותר בנית מרתפים בקו בנין - 0. יותרו רמפות בקו בנין - 0. השימוש במרתף יהיה לחניה, מתקנים הנדסיים ואיחסון בלבד. תקן החניה לשימושים השונים כמפורט בתקנון.
4. החניה תיפתר בתחום המגרש. תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה מלא לכל השימושים במגרש בהתאם להוראות תכנית זו.
6. 20% משטח המגרש ייועד לגנון ופתוח. שטח אזור הקולונדה ייכלל בחישוב השטחים הנ"ל.
7. כל המיבנים יבנו מחומרים קשיחים. גמר החזיתות יהיה: ציפוי אבן, פסיפס קרמיקה, אלומיניום, זכוכית וכד' באישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח.
8. השילוט יהווה חלק אינטגרלי מתכנון המבנה ויופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה הכל באישור מהנדס העיר.
9. 2 הקומות הראשונות ייועדו למסחר. יתרת הבניין לתעשייה / משרדים עם קומה מפולשת ביניהם. בקומה המפולשת תותר חניה.
10. תהיה הפרדה בין חדרי המדרגות והמעליות למסחר לבין חדרי המדרגות והמעליות לתעשייה/משרדים.
11. תותר המרת שטחי המסחר/משרדים לשטחי תעשייה. המרת שטחי התעשייה למסחר/משרדים - לא תותר.
12. החזית הראשית תאופיין בקולונדה תהיה בעלת אופי ארכיטקטוני אחיד (ראה סימון בתשריט).
13. קו הבניין הקדמי לקולונדה ולקומה מעליה יהיה - 0. הרוחב המינימלי של הקולונדה יהיה 4 מ' וגובהה המינימלי 4.5 מ'. שטח הקולונדה יחשב כשטח שירות.
14. יותר חיבור הקולונדה בין המגרשים בקו בנין - 0, על מנת ליצור רצף מבונה ומוגן להולכי הרגל (ראה נספח בינוי מנחה).

ד. 3. **אזור תעשייה ג' (סגול תחום סגול+פס כתום)**

כמו אזור תעשייה א' אולם גודל מגרש מינימלי יהיה 4.0 דונם. למרות האמור לעיל מגרשים מס' 836, 839 יהיו בעלי שטח קטן יותר, כמצויין בטבלה בתשריט.

1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.

ד. 4. **אזור תעשייה ד' (פסים אלכסוניים סגול אפור תחומים בסגול)**

התכליות והשימושים המותרים: תעשייה, מלאכה, איחסון, משרדים, קומת קרקע מסחרית.

1. זכויות ומגבלות בניה - עפ"י הטבלה.
2. גודל מגרש מינימלי יהיה 4.0 דונם. למרות האמור לעיל מגרש מס' 851 יהיה בעל שטח קטן יותר, כמסומן בטבלה בתשריט. יותר איחוד מגרשים עפ"י תכנית בינוי - באישור הוועדה המקומית.

3. קוי הבנין האחורי יהיה 40 מ' משפת רצועת הרכבת הקיימת.
 4. תותר בנית מרתפים בקו בנין קידמי וצידי 0 - יותרו רמפות בקו בניין 0 - .
השימוש במרתף יהיה: חניה, מתקנים הנדסיים, איחסון.
 5. תקן החניה - כמפורט בתקנון.
 6. החניה תיפתר בתחום המגרש בלבד. תנאי להיתר בניה הינו מתן פתרון חניה במגרש בהתאם להוראות תכנית זו.
 7. 20% משטח המגרש ייועד לגנון ופיתוח.
 8. תותר הקמת ביתן שוער בקו בניין 0 - . שטח הביתן הכללי, לא יעלה על 10 מ"ר. הביתן יבנה מחומרים ובשפה אדריכלית הזזה לזו של המבנה הראשי.
 9. השילוט יהווה חלק אינטגרלי מהמבנה ויופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה, הכל באישור מהנדס העיר.
 10. כל המיבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים. גמר החזיתות יהיה: ציפוי אבן, פסיפס, קרמיקה, אלומיניום, זכוכית וכד' באישור מהנדס העיר.
 11. חזית כל הבניינים כלפי פסי הרכבת (החזית הדרומית), תהיה בעלת שפה ארכיטקטונית אחידה כמסומן בתשריט ובאישור מהנדס העיר.
 12. תותר המרת שטחי המסחר/משרדים - לתעשייה.
לא תותר המרת שטחי התעשייה למסחר/משרדים.
 13. בתחום של 10 מ' מגבול רצועת מסילת הברזל המתוכננת, לא תותר חניה של כלי רכב כולל אחסנה. השטח ישמש לפתוח, לגינון ולמיגוונים אקוסטיים במידת הצורך, בתיאום עם רכבת ישראל.
 14. גידור המגרשים כלפי פסי הרכבת יהיה עפ"י פרט אחיד באישור מהנדס העיר.
5. ד. **אזור תעשייה מיוחד (שתי וערב פסים סגולים על קו אפור)**
התכלית והשימושים המותרים: תעשייה, משרדים, מסחר, תחנת תדלוק מדרגה א' עפ"י ת.מ.א 18 .

- ה. **שטח מסחרי (אפור תחום אפור)**
התכליות והשימושים המותרים: אולמי שמחות ואירועים, מסחר, משרדים, תצוגה ו/או שימושים אנלוגיים באישור הועדה המקומית.
1. זכויות בניה עפ"י ת.ב.ע. מס' רח/2008.
- ו. **שטח לספורט תרבות ונופש (ירוק תחום ירוק)**
התכליות והשימושים המותרים, זכויות ומגבלות בניה עפ"י ת.ב.ע. מס' רח/261.
הדרך הציבורית והחניה הציבורית כמופיע ברח/261 יבוטלו ויצורפו למגרש מס' 200 עפ"י הסכם עם עיריית רחובות.
בחזית המגרש תבוצע הפקעה להרחבת כביש מס' 412 כמופיע בתשריט.
- ז. **אזור ספורט מיוחד (ירוק תחום חום)**
התכליות והשימושים המותרים: מתקני ומבני ספורט, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מועדוני בריאות וכושר, אולמות חוגים, חדרי משרדים והנהלה, מסעדות, מזנונים, מגרשי משחקים, גנון, נטיעות ושירותים נלווים.

1. תנאי לקבלת היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי ועיצוב באישור הוועדה המקומית.
 2. תותר חלוקת המגרש למגרשים קטנים יותר. תותר בניית יותר ממבנה אחד במגרש, הכל עפ"י תכנית בינוי, באישור הוועדה המקומית.
 3. החניה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה כמפורט בתקנון.
 4. בתחום האזור הנ"ל לאורך הצלע המערבית כמסומן בתשריט, יוקם מיגון אקוסטי וויזואלי בעזרת עבודות פיתוח, שתילה ונטיעות - עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ח. **מבני ציבור (חום תחום חום)**
תכליות ושימושים: מוסדות עירוניים / ציבוריים, משרדי מנהל עירוניים / ציבוריים או כל תכלית אחרת באישור הוועדה המקומית וכמפורט בסעיף 188 לחוק.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
 2. שטח מגרש מינימלי יהיה 2.0 ד'.
 3. תקן החניה יהיה עפ"י השימושים המבוקשים, לפי הנחית מהנדס העיר, ובהתאם למפורט בתקנון.
 4. תותר בנית מרתפים בתחום קווי הבניין.
- ט. **מגרש מיוחד ב', (פסים צהוב אפור)**
התכליות והשימושים: מכון רפואי, בית חולים מתמחה, משרדים, קאנטרי קלאב, או כל תכלית אנלוגית אחרת התואמת את אופי האזור באישור הוועדה המקומית.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
 2. החניה תחושב לפי השימושים המבוקשים ובהתאם לתקן החניה כמפורט בתקנון.
 3. בינוי מדורג באישור הוועדה המקומית.
 4. תנאים לקבלת היתר בניה הינם:
א. אישור הפרוגרמה בועדה המקומית.
ב. הגשת חוות דעת סביבתית ואישור הרשויות המוסמכות.
- י. **מגרש מיוחד ג' (פסים אלכסוניים אפור לבן תחום חום)**
התכליות והשימושים: אולמות נוסעים, משרדי תחנת הרכבת, קופות כרטיסים, מסחר ושרותים נלווים.
1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.

2. פתרון החניה למגרש הנ"ל על כל שימושו יהיה במגרש החניה הסמוך.

יא. אזור תחום תחנת הרכבת

באזור "תחום תחנת הרכבת" - כמסומן בתשריט יותרו הקמת: רציפים, מעבר עילי או תחתי להולכי רגל, מדרגות, דרגנועים, גגונים ושרותים נילוים.

1. תנאי להיתר בניה - הגשת תוכנית בינוי לאישור רנ"ר ומשרד התחבורה.

יב. מתקנים הנדסיים (פסים אלכסוניים ורוד אפור)

התכליות ושימושים: תחנת משנה של חברת חשמל על-כל המתקנים הראשיים והמשניים הנדרשים לתפעול תקין של המתקן.

1. זכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.
2. התח"ש יחובר בקווי מתח עליון עיליים מצד דרום מערב.
3. בתחום של 10 מ' מגבול רצועת מסילת הברזל המתוכננת, לא תותר חניה של כלי רכב כולל אחסנה. השטח ישמש לפיתוח, לגינון ולמגוונים אקוסטיים במידת הצורך, בתיאום עם רכבת ישראל.
4. תנאים למתן היתרי בניה:
 - א. הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.
 - ב. אישור אגף בטיחות קרינה של משרד לאיכה"ס.

יג. ש.צ.פ. (ירוק)

תכליות ושימושים: גנון, שתילה ונטיעה, עבודות פתוח, הרחבות עבור מפרצי אוטובוסים, הרחבות רדיוסים והסדר צמתים, מתקני גן נופש ובידור, מעבר תשתיות הנדסיות, מתקנים הנדסיים וכד' עפ"י תכנית מתאר רחובות. תותר זיקת הנאה לרכב, דרך הש.צ.פ, למגרש מספר 835 כמסומן בתשריט.

הערות	קוי בנין			קומות מעל הקרקע H =	סה"כ בניה או מי"ר מותרים עיקרי + שרות עליים	סה"כ שטחי שירותים		מ"ר שטח עיקרי עליו מ"ר	תכנית קצת פרקע	מגושי מינימלי בדו"ס	סה"כ שטח בדו"ס	יעוד
	אחורי	צדדי	קדמי			תת פרקעיים	עליים					
חזית מסחרית: 1. סה"כ מסחר 35% נושטת קומת הכניסה. 2. עומק החזית/חזיתות מסחרית לא יעלה על 12 מ'. במידה של סתירה - הקטן מביניהם	6	5	עפ"י תשריט	H = 22.5 ק' 5 ונוסף 3 - מ' מתקנים על הגג	190%	100% בקו -0) 1) מרתף	50%	התעשה / מסחר / משרדים	40%	3.0 (יותר מגרשים קטנים יותר ראה פרט בגוף התקנון)	116,810	תעשה אי סגול
2- קומות למסחר 2. קו בנין -0- לגגון תחתית התדלוק.	6	5	עפ"י תשריט	H = 22.5 ק' 5 ונוסף מתקנים על הגג	205%	200% בקו בנין -0- לחניה ואחסון	60%	התעשה / מסחר / משרדים	50%		4,859	אזור תעשייה מיוחד מגושי מסי 300
2 קומות מסחר	6	5	עפ"י תשריט קלודנה (קומה 1) וקומה 1 מעליה בקו ה-0-	6 ק' וכולל קומה מפולשת) H = 27 ונוסף 3- מ' מתקנים על הגג	230%	200% (2) מרתפים בקו -0-	70%	התעשה / מסחר / משרדים	60% (הקולונדה)	3.5 (יותר מגרשים קטנים יותר ראה פרט בגוף התקנון)	30.7	תעשייה ב' מסי אלכטרוניים סוגל אמר
חזית מסחרית: 1. סה"כ מסחר 35% נושטת קומת הכניסה. 2. עומק החזית/חזיתות מסחרית לא יעלה על 12 מ'. במידה של סתירה - הקטן מביניהם	6	5	עפ"י תשריט	H = 22.5 ק' 5 ונוסף 3 מתקנים על הגג	180%	200% מרתפים בקו -0-	50%	התעשה / מסחר / משרדים	50%	4.0 (יותר מגרשים קטנים יותר ראה פרט בגוף התקנון)	23,254	תעשייה ג' סוגל
קו קרקע מסחרית	40 מ' נושטת הרצועה הקיימת	5	עפ"י תשריט	H = 27 ק' 6 ונוסף 3 מתקנים על הגג	210%	200% בקו קדמי וצדדי -0-	50%	התעשה / מסחר / משרדים	40%	4.0 (יותר מגרשים קטנים יותר ראה פרט בגוף התקנון)	14,581	תעשייה ד' מסי אלכטרוניים סוגל אמר
כפוף להגשת תכנית בינוי				H = 6	20%		10%	10%			5,281	תחנות תדלוק
עפ"י ת.ב.ע. בתוקף רח/ת 2008											8,642	שטח מסחרי
עפ"י ת.ב.ע. בתוקף רח/ת 261											17,323	ספרט תרבות ונופש
כפוף להגשת תכנית בינוי	10	10	עפ"י תשריט	3 ק'	30%	10%	10%	20%			97,946	אזור ספרט מיוחד
	6	5	עפ"י תשריט	3 ק' 3	160%	70% בקו בנין (1) מרתף	40%	120%	60%	2.0	2,689	בנייני ציבור
				4 ק'	200%	100% בקו מרתף בקו בנין -0-	40%	160%	50%	3.6	7,999	מגרש מיוחד ב'
כפוף להגשת תכנית בינוי 2000 מ"ר עיקרי	0-	5	עפ"י תשריט	2 ק' 2	120%	70% בקו בנין	20%	100%	70%		3,432	מגרש מיוחד ג' (תחת רכבת)
עפ"י תכנית בינוי מתקני השכל משונים לא יחושבו במסגרת סה"כ הבניה				3 ק' 1 + מרתף 15 מ' 5 + מ' מרתף	3,630 מ"ר	30 מ"ר		3,600 מ"ר מתוכים 1000 מ"ר מ"ר			5,953	מתקנים הנוספים (תחנת שואם)
עפ"י תכנית בינוי						2 מרתפי תחיה					5,817	מגרש תחיה ציבורי מסי 701

*** טבלת התפלגות שטחי הבנייה העיקריים בתחום התוכנית - (השטחים מעוגלים)**

יעוד	סה"כ מס' מגרשים	סה"כ דונמים (מעוגל)	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	שטח מסחר מכסימלי המותר במגרשי התעשייה (עיקרי + משני)
תעשייה א'	34	116.8	לפי 140% 163,520	לפי 35% משטח קומת הכניסה (תכסית 40%) = 16,352 מ"ר
תעשייה ב'	7	30.7	לפי 160% 49,120	2 קומות מסחר (תכסית 60%) = 36,840 מ"ר
תעשייה ג'	5	23.2	לפי 130% 30,160	לפי 35% משטח קומת הכניסה (תכסית 50%) = 4,060 מ"ר
תעשייה ד'	3	14.6	לפי 160% 23,360	קומת קרקע מסחרית (תכסית 40%) = 5,840 מ"ר
תעשייה מיוחדת	1	4.8	לפי 145% 6,960	עפ"י הטבלה
סה"כ	50	190.1	273,120	63,092 + מסחר במגרש מס' 300
תחנת תדלוק	2	5.3	לפי 10% 530	
שטח מסחרי	1 קיים	8.6	2,000	
ספורט תרבות ונופש	1 קיים	17.3		
אזור ספורט מיוחד	1	98.0	לפי 20% 19,600 מ"ר	
בנייני ציבור	1	2.7	לפי 120% 3,240 מ"ר	
מגרש מיוחד ב'	2	8.0	לפי 160% 12,800 מ"ר	
מגרש מיוחד ג' (תחנת רכבת)	1	3.4	לפי 100% 3,400	
מתקנים הנדסיים	1	5.9		
מגרש חניה ציבורי	2	6.8		
סה"כ כללי	62	346.100	314,690 מ"ר	

* טבלה זו משמשת כהנחיה בלבד.

פרק ד' - הוראות כלליות

1. תחום התכנית על כל היעודים מהווה "אזור תעסוקה" האזור ינוהל ע"י "מנהלת אזור התעסוקה". הקמת המנהלת תפקידיה וסמכויותיה באחריות עיריית רחובות.

2. **נספח בינוי מנחה למגרשים תעשייתיים אופייניים:**
הנספח הנ"ל הינו מנחה בלבד מראה את כוונות המתכנן. היזם רשאי להציע בינוי שונה (העמדה שונה, גובה קומות שונה, פתרון חניה שונה וכד') לאישור הועדה המקומית ובתנאי שהבינוי המוצע עונה על כל דרישות התשריט והתקנון וישתלב בצורה נאה במתחם בו הוא נמצא.

3. **מתחמים:**
התכנית מתחלקת ל- 4 מתחמים, כמסומן בתשריט (1-4). תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית הינו הגשת תכניות בינוי, פיתוח ותשתיות, לכל המתחמים או לכל מתחם ומתחם בנפרד, לאישור הוועדה המקומית.
תכנית הפתוח תקבע בין השאר את מפלסי הבניינים, מפלסי כבישים, פתרונות ניקוז, ביוב, מים, חשמל, בזק, שלבי ביצוע וכד'.
במסמכי ההגשה להיתר - על כל יזם ויזם להראות השתלבותו והתחברותו למערכות העירוניות של המתחם אליו הוא משתייך.
מבנים / מפעלים בעלי היתר בניה בתוקף, הקיימים בפועל בתחום התכנית, ישתלבו ויתחברו אף הם למערכות העירוניות הנ"ל.
ההשתלבות וההתחברות למערכת העירונית תעשה ע"י ועל חשבון היזמים גם אם הדבר כרוך בביטול או העתקת תשתיות קיימות.
למרות האמור לעיל - במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגרש בודד ללא תכנית הפיתוח של כל המתחם הנדון - ובתנאי שהיזם ימלא כל שאר ההוראות והתקנות של תכנית זו.

4. **נספח תחבורתי ושלבי ביצוע**
הנספח התחבורתי מהווה חלק ממסמכי התכנית. הנספח אינו מציג פתרונות מפורטים לצמתים להסדרי התנועה אלא בא להציג תמונה כוללת. שינויים עדכונים בהסדרי התנועה, החניה ובצמתים, במסגרת התכנון המפורט, באישור משרד התחבורה לא יהיו שינוי לת.ב.ע.זו.

תנאים להוצאת היתרי בנייה, לאיכלוס ותעודת גמר יהיו:

* תנאים להיתרי בנייה: התחלת מתן היתרי בניה לשלב ד' (ראה טבלה) יהיה באישור הוועדה המחוזית.

* תנאים לאיכלוס/תעודת גמר: תנאי לאיכלוס ו/או הוצאת תעודת גמר הינו השלמת מערכת הדרכים כמצויין בטבלה.

טבלת שלבי ביצוע

שלב	שטח במ"ר	השלמת המטלות התחבורתיות הבאות
א	עד 45,000	התקנת רמזור בצומת דרך יבנה - ששת הימים- גד פינשטיין.
ב	תוספת בנייה מעל 45,000 ועד 130,000 (מצטברים)	סלילת המשך רחוב גד פינשטיין צפונה במתכונת חד מסלולית וחיבורו עם רחוב האצ"ל כולל הסדרת הצומת בחיבור והרחבה הנדרשת של רחוב אצ"ל - עפ"י ת.ב.ע שתאושר
ג	תוספת בנייה מעל 130,000 ועד 230,000 (מצטברים)	הרחבה של המשך רחוב גד פינשטיין צפונה עד להתחברות עם רחוב האצ"ל למתכונת דו מסלולית. ביצוע המחלף בצומת דרך יבנה - ששת הימים- גד פינשטיין - עפ"י ת.ב.ע רח/ 2110 /א'
ד	תוספת בנייה מעל 230,000 עד 340,000 (מצטברים)	סלילת כביש מס' 4 מזרח - מערב כולל גישור מעל מסילת הרכבת - עפ"י ת.ב.ע שתאושר. התחלת מתן היתרי בניה לשלב זה יהיה באישור הועדה המחוזית.

5. איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות (ו/או תכליות אולוגיות) ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה, או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך ששך כל הפעילות באזור תעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

5.1 הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי או העירוני תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ב. ביוב:

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית ובמתקן האזורי לטיהור שפכים.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב - 1981, או בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל או לאסור פעילות עסקים, שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במערכת הביוב המרכזית ובמתקנים לטיפול בשפכים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש (ולא מחוצה לו) - 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.

ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
המתקנים ליצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

הפסולת תופרד לסוגיה ופסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור.
בתחומי המגרש יותקנו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקנים לדחיסת פסולת בהתאם לכמויות הפסולת.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים:

האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.

ה. רעש:

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

ו. איכות אויר:

ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסולפטים עולה על אחוז אחד.
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים.

ז. אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כמו חשמל, גז, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.

ח. סוגי מפעלים:

לא תותר הקמת מפעלי תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, חומרים רעילים וחומרים נפיצים, מפעלים ושימושים עתירי אבק, מפעלים לתעשיית הבנייה, מפעלים עתירי אנרגיה.
הקמת מפעלי מזון (כהגדרתם ע"י הרשות המוסמכת) בסמיכות לתחנת השינוע תהיה בתיאום ובאישור הרשות המוסמכת.

5.2 הערכת השפעות סביבתיות:

הוועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לכל מפעל או שימוש אחר ובכלל זה אולמות שמחה וגני אירועים, כאשר לדעתה ו/או לדעת הרשות המוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
הוועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

5.3 גני אירועים:

השימוש לגני אירועים יוגבל למגרש מסי 400 בלבד (רח/ 2008 בתוקף) המוגדר בתכנית כשטח מסחרי, הכל בכפוף למתן היתרי בניה כאמור לעיל.

6. **תשתיות ומתקנים הנדסיים**
התשתיות הנ"ל יהיו תת קרקעיות: בזק, תאורה, ט.ל.כ., ביוב, מים, חשמל וכד' למעט קווי מתח עליון שיהיו עיליים.
תחנות השנאים יהיו תת-קרקעיים, משולבים במבנים עצמם או במיבנים מיוחדים לכך באישור מהנדס העיר ובתאום עם חברת חשמל.
- 6.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי - חשמל עיליים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.
בקרבת קווי - חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המיבנה.
ציר קו מתח נמוך - 2 מ' ולפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) - 6.5 מ' ולפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח עליון (110 - 161 ק"ו) - 20 מ'.
קו בנין מינימלי מעמוד מתח גבוה יהיה 7.5 מ'.
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלא.
אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת - קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.
- אסור להתקין מתקני - דלק או מחסני - דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי - נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת - החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
- 6.2 תשתיות הקיימות בשטח יבוטלו או יועתקו - עפ"י תכנית הפיתוח בתאום ובאישור מהנדס העיר.
- 6.3 טרם מתן היתרי בנייה תוגש תכנית ביוב לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
7. **בארות מים**
במרחק 157 מ' מבאר "התעשייה" (מחוץ לקו הכחול - דרומית לתוכנית) לא יבנו מבני תעשייה (ראה תשריט).
8. **חנית פריקה וטעינה**
מספר מקומות החניה בכל מגרש ומגרש יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה תקף בעת הוצאות היתרי הבנייה ובהתאם לשימושים ולתכליות המבוקשים. עד עדכון התקן הארצי, החישוב יעשה על פי "הצעה לתקן חדש של משרד התחבורה משנת 1994".
במידה ויוכח כי לצרכי החניה דרוש מרתף חניה נוסף - מעבר לרשום במסמכי תוכנית זו - תתיר הועדה המקומית בניית מרתף הנוסף מבלי שתוספת המרתף תהווה שינוי לת.ב.ע.
אזורי הפריקה והטעינה של כל מגרש ומגרש יהיו בתוך תחום המגרש עצמו.
9. **קוי בניין**
לכבישים מס' 410 ו- 412 מאושר קו בנין 10 מ' משולי הכבישים.
למגרש מס' 303 מאושר קו בניין זה, למעט עבור תכליות בית חולים ומכון רפואי.
עבור מסילת הרכבת, מאושר קו בניין של 0 - מ' משפת כביש מס' 410 (20 מ' מציר הדרך).

9. **תנאים להיתרי בניה וטופס 4**

תנאים להיתר בניה יהיו:

- א. היתרי הבנייה יוצאו לאחר התחברות בפועל למפעל השפכים האזורי.
- ב. טרם הוצאת היתרי בנייה יועבר לבדיקת איגוד ערים לאיה"ס ויאושר, מידע לגבי השימושים הידועים המוצעים ונתונים בדבר השפעות סביבתיות והפתרונות המוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- המידע יתייחס להיבטים שונים כגון: ביוב, פסולת, איכות אויר ורעש ויוכן עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיה"ס.
- ג. תנאי למתן טופס 4 במגרשים הגובלים בנס ציונה וברצועה הירק המפרידה, יהיה ביצוע בפועל של גדר בגבול המוניציפלי, עפ"י הנחיות מהנדס העיר, וביצוע תכנית פיתוח לש.צ.פ. הכוללת נטיעת עצים.

10. **בתי-אבות/דיור מוגן ותחנות תדלוק**

- א. בתחום התכנית לא יותרו בתי אבות ודיור מוגן.
- ב. בתחום התכנית יותרו - 3 - תחנות תדלוק בלבד - כמסומן בתכנית.
- ג.

11. **גידור**

גידור המגרשים בקו המגרש יעשה עפ"י פרט/פרטים אופייניים בהנחיית אגף גנים ונוף ומהנדס העיר. עבור מגרשים פינתיים ישמר משולש ראייה עפ"י הנחיית היועץ התחבורתי של העירייה.

12. **מבנים להריסה**

מבנים המיועדים להריסה - יהרסו ע"י וע"ח הבעלים. הריסת המבנים יהווה תנאי לקבלת היתר בניה. פסולת ההריסות תפונה לאתר פסולת גושית מוסדר ומאושר בהתאם להנחיות איגוד ערים איה"ס.

13. **מיגון אקוסטי**

במידה שידרש מיגון אקוסטי מכביש 412 ו-410 יהיה זה על חשבון מבקש ההיתר.

14. **היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

15. **הפקעות**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם העירייה בכל דרך אחרת כחוק.

16. **הוצאות ורישום**

- א. כל הוצאות עריכת התכנית, לרבות שמאים, מודדים, אדריכלים, רישומים, יעוץ משפטי וכד' יחולו על הבעלים וישולמו על ידם לפי חלקם היחסי, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. רישום החלוקה החדשה יעשה ע"י היועץ המשפטי לתכנית.
- ב. חלוקת ההוצאות תעשה ע"י הועדה המקומית - ביחס לכל מגרש ותשלומם, יהיה תנאי לקבלת היתרי הבנייה. ו/או אישורי העברה וחכירה. על ההוצאות כאמור יחולו הוראות סעיף 265 א' לחוק.
- ג. שילם בעל הקרקע הוצאות מעבר לחלקו היחסי - יזוכה ע"י הועדה המקומית באגרות והיטלי פתוח בסכום העודף של ההוצאה.

17. **לוח זמנים**

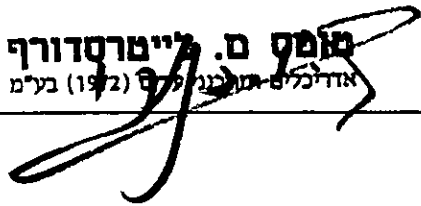
תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

18. חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מוסק מ. לייטרסדורף
אודיכלים-תוכנית מס' 1972 בע"מ



עורך התכנית:
