

4018589

משרד הפנים
מחוז מרכז
6. 02. 2011
נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית רח/2005/ה/5

שינוי תכניות רח/2005/ה, רח/מק/2005/ה/3, רח/2005/ה/7

תכנית לאחוז וחלוקה בהסכמת בעלים תעשיות עתירות מדע "שער רחובות"

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 5/2005/ה/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/7/10 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' 5/2005/ה/5
בישיבה מס' 19/8/10/2010/1008
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהחלטה להפקדה לאשרה
יו"ר הו"ד

2001	ספטמבר	עדכון לאחר דיון בועדה המקומית
2001	נובמבר	עדכון לאחר הערות היועצת המשפטית של ועדה מקומית
2004	יולי	עדכון לאחר דיון להפקדה בועדה המחוזית
2004	ספטמבר	עדכון לאחר הערות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה
2006	יוני	עדכון לאחר הערות הועדה המחוזית לאחר מילוי התנאים להפקדה
2006	נובמבר	עדכון לאחר הערות הועדה המחוזית
2007	מאי	עדכון לאחר הערות הועדה המחוזית
2007	יולי	עדכון לאחר דיון להפקדה
2009	ינואר	עדכון לאחר הערות הועדה המחוזית
2009	פברואר	עדכון לאחר הערות הועדה המקומית
2009	פברואר	עדכון לאחר הערות אפרת חובשי
2010	אפריל	עדכון לאחר התנגדות רש"ת
2010	אוקטובר	עדכון לאחר החלטת וועדת משנה להתנגדויות
2010	דצמבר	עדכון ע"פ הערות הועדה המחוזית

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/2005/ה/5 שינוי לתכניות מפורטות רח/2005/ה/3, רח/מק/2005/ה/7, תכנית לאחוד וחלוקה, תעשיות עתירות מדע "שער רחובות".

2. מסמכי התכנית :

- מסמך א' 16 דפי הוראות התכנית.
מסמך ב' גליון הכולל תשריט מצב קיים ותשריט מצב מוצע בק.מ. 1:500 ותרשים סביבה בק.מ. 1:2500.
מסמך ג' גליון נספח בינוי מנחה הכולל תשריט בינוי כללי, חזיתות עקרוניות וחתך עקרוני. נספח הבינוי הנו נספח מנחה אך מחייב לגבי עקרונות הצבת המבנים, גובה המבנים, קווי בניין ושמירת השטחים הפתוחים.
מסמך ד' גליון נספח תנועה וחניה מנחה הכולל תשריט מרתפי חניה עם הסדרי התנועה וטבלת מאזן חניה.
מסמך ה' גליון נספח ניקוז.
מסמך ו' גליון נספח ביוב.
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.

3. המקום :

מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מרחב תכנון : רחובות

4. תחולת התכנית :

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את הגושים והחלקות הבאות :
גוש : 3695
חלקות : 74, 142, 147

5. שטח התכנית :

27.222 דונם.

6. יוזם התכנית :

חברת אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין.
חברת זיקית נכסים ופיתוח (1956) בע"מ.

7. בעל הקרקע :

חברת אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ.
חב' זיקית נכסים ופיתוח (1956) בע"מ.
עירית רחובות.

8. המתכנן :

אורבך מהנדסים ואדריכלים בע"מ.
רח' נגב, קריית שדה תעופה, ת.ד. 1122, נתב"ג 70198
טל': 03-5465557 פקס : 03-5445950.

9. מטרות התכנית :

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
- ב. שינוי יעוד מאזור המיועד למסחר בתכנית רח/2005/ה ו- רח/מק/2005/ה/3 לאזור המיועד לתעשיות עתירות מדע, מדרך לש.צ.פ. ומדרך לאזור המיועד לתעשיות עתירות מדע.
- ג. קביעת השמושים המותרים, זכויות והוראות בניה.
- ד. קביעת הוראות לבנוי, תנועה וחניה.
- ה. הקלה בקו בנין מציר מסילת הרכבת כלהלן; 33-68 מ' לבינוי (5 מ' מגבול המגרש), 63-28 מ' לחניה תת קרקעית (0 מ' מגבול המגרש).

10. הוראות בניה

10.1 איזור תעשייה עתירת מדע

השטח המסומן בתשריט בצבע סגול תחום סגול עם קוים אלכסוניים בסגול כהה יחולו עליו ההוראות הבאות :

10.1.1 תכליות מותרות

- א. מעל פני הקרקע יותרו השימושים הבאים :
מבנים לתעשייה עתירת מדע, משרדים, מכללה, מכוני מחקר ומעבדות, מרפאות ו/או קופ"ח, בתי מרקחת, מלון ומחסנים.
תנאי למתן היתר בניה ו/או רישוי עסקים למכוני מחקר ומעבדות, מרפאות ו/או קופ"ח הינו הבטחת נקיטת אמצעים למניעת זיהום מי תהום באישור משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
יותר שימושים מסחריים בשטח של 5,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. מתחת לפני הקרקע וכולל מתחת לפני הדרך, יותרו השימושים הבאים :
מרתפי חניה, מחסנים ומתקנים הנדסיים.

ג. שטחי שירות:

חדרי מכוונות, מעליות, מזוג אויר
גרעיני מדרגות
שירותים בתוך הגרעין
ממק"ים
פרוזדור מילוט ומעברים ציבוריים
חדרים טכניים חשמל, תקשורת
חדרי טרפו
חדרי גנראטור
לובי ציבורי בכניסה בקומת הקרקע
מחסנים

ד. במלון, בין מעל לפני הקרקע ובין מתחת לפני הקרקע, יותרו השימושים של מרכז בריאות, הכולל בריכות מינרליות, מכון כושר וחדרי עיסוי.
מותר שיתקיים במקום מלון רגיל שאינו מלון דירות (אכסון מיוחד). תנאי למתן היתר בניה עבור המלון הוא אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג של אמצעי אכסון של משרד התיירות.

10.1.2 זכויות בניה

כמפורט בטבלה סעיף 11.

10.1.3 גובה ומספר קומות

מספר קומות 12-19 קומות. גובה המבנה לא יעלה על 80.50 מ' מעל פני השטח ו-122 מ' אבסולוטי מעל פני הים כולל אנטנות בהתאם לנספח הבנוי המצורף.
גובה קומת קרקע 6.0 מ' מרצפה לרצפה שמעליה.
גובה קומה טיפוסית 3.5 מ' מרצפה לרצפה שמעליה.
מעל הגגות - יותרו חדרים למתקנים טכניים, חדרי מכוונות, מדרגות. השטח ייחשב כשטח שרות במסגרת שטחי השרות המצוינים בסעיף 11. שטח החדרים הטכניים לא יעלה על 40% משטח הגג.
כל המתקנים על הגג יוסתרו במבנה קל, או ייבנו בבניה קשיחה, לשביעות רצון מהנדס העיר.

10.1.4 גימור מבנים

א. גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים, כגון שיש או אבן נסורה, זכוכית, בטון מעובד (עם גימור גרנולרי, עיבוד צורני וכיו"ב). ניתן לשלב ציפוי קרמי באישור מהנדס העיר.
ב. הועדה המקומית תהא רשאית לסרב או להתנות חומרי הגימור על מנת להשיג התאמה

- ארכיטקטונית עם בניינים סמוכים ו/או עם העיצוב והחזות הכוללת של האזור.
- ג. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין או עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.
- ד. טיפול בחזית חמישית (גגות) עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

10.1.5 מרתף חניה

יותרו 4 קומות מרתף חניה. גבולות מרתף החניה יהיו בגבולות המגרש. גובה מרתף נטו רצפה תקרה: מרתף עליון 5.0 מ', שאר המרתף 2.70 מ'. מעל מרתף החניה, מחוץ לקוי הבנין, תהיה קרקע בגובה של 1.0 מ', לצורך פיתוח וגינון. תותר בניית מחסנים במרתף, למבנים השונים, שטח המחסנים ייחשב כשטח שרות. יותרו במרתף שטחים עקריים של המלון כמפורט בסעיף ד' 10.1.1.

10.1.6 קווי בנין

קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
קו בנין למרתף עד גבולות המגרש.

10.2 איזור מסוף לתחבורה ציבורית

השטח המסומן בתשריט באלכסונים באפור תחום תום כהה יחולו עליו ההוראות הבאות:

תכליות מותרות

1. מסוף לאוטובוסים וחניה לרכב פרטי, חניה למשאיות.
2. תותר הקמת מבני עזר, סככות הגנה לנוסעים, שרותים ומשרדים לצורך הפעילות הנ"ל.
3. חניה במקום המסומן בתשריט, בניית המרתף מתחת למסוף לתחבורה ציבורית מותנת בהבטחת האפשרות להעביר תשתיות עירוניות ואחרות ובחתימת הסכם בין הרשות המקומית ליוזמי התכנית.
4. זכויות בניה:
כמפורט בטבלה בסעיף 11.
5. קווי בנין:
קדמי 5.0 מ', צידי 5.0 מ', אחורי 5.0 מ'.

10.3 שטח פרטי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה, הוא שטח פרטי פתוח. ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- (1) תכליות מותרות :
גינון, ריצוף מתקנים הנדסיים וחניית מתחת לפני הקרקע.
(2) לא תותר כל בניה, מלבד המפורט לעיל.

10.4 שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות הבאות :

- (1) תכליות מותרות :
גינון, ריצוף, מתקני גן, מתקנים הנדסיים.
(2) לא תותר כל בניה מלבד המפורט לעיל.

10.5 דרכים

1. השטח המסומן בתשריט בצבע תום בהיר ו/או אדום הינו דרך (להלן ה"דרך").

2. בשטח הדרך הנ"ל לא תותר כל בניה מלבד המפורט להלן :

- א. מעל פני הקרקע יותרו השימושים הבאים :
- כבישים
 - מדרכות
 - עמודי תאורה
 - פיתוח גנני
 - מתקני רחוב
 - מתקנים טכניים

3. בניית המרתף מתחת לזכות הדרך מותנית בהבטחת האפשרות להעביר תשתיות עירוניות ואחרות בתחום הדרך, ובחתימת הסכם בין הרשות המקומית ליוזמי התכנית.

4. יותרו זכויות אויר מעל דרך מס' 1 (הגישה למסוף) לצורך בניית גשר בין בנין B לבנין G. מפלס תחתית הגשר לא יפחת מ- 10 מ' מעל פני הדרך, זכויות הבניה יהיו במסגרת זכויות הבניה המותרת.

11. טבלת זכויות בניה:

11.1 טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

הערות	מספר יחידות	מס' קומות מתחת לכניסה	מס' קומות מעל הכניסה	מס' קומות מעל הכניסה	תכנית מקסימלית	שטחי שירות מקסימלי		שטחים עיקריים מרביים מעל הכניסה הקובעת לבנין	מספר מגרש	סימון בתשריט	יעוד
						מעל הכניסה	מתחת לכניסה				
בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים בשטח של 5,000 מ"ר שטח עקרי	176	4	מסומן בנספח הבנוי	35%	משטח מגרש נטו כולל ש.פ.פ.	9,210 מ"ר	23,618 מ"ר	26,316 מ"ר	2001	צבע סגול תחום בסגול	איזור תעשייה עתירת מדע
						10,152 מ"ר	29,140 מ"ר	29,004 מ"ר			
						50 מ"ר	6,550 מ"ר	250 מ"ר	2003	אלכסונים באפור תחום כחום כהה	איזור לתחבורה ציבורית
היתר בניה באישור משרד התחבורה	-	4	1	5%	10.3- לא תותר כל בניה למעט התכליות המותרות בסעיף						
				10.4-	לא תותר כל בניה למעט התכליות המותרות בסעיף						
מרתפי חניה מתחת מותרים רק מתחת לכביש מס' 1 כמסומן בתשריט	3 חניה	מרתפי חניה מתחת מותרים רק מתחת לכביש מס' 1 כמסומן בתשריט		10.5-	לא תותר כל בניה למעט התכליות המותרות בסעיף						
									2004	צבע ירוק בהיר	איזור ציבורי פתוח
									2005	חום בהיר ואו אדום	דרך

1. ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע על חשבון שטחי השרות הנתת קרקעיים בכפוף להוראות תכנית זו.
2. במגדלים מעל 10 קומות תותר קומה נוספת למתקנים טכניים ומערכות ששטחה יהיה כשטח קומה טיפוסית ותחשב כשטח שירות מעבר לשטחי השרות המקסימליים.
3. ניתן יהיה לבצע 3 קומות מרתף מתחת לזכות דרך מס' 1
4. הגדלת שטח המסחר בתכנית מעל ל-5000 מ"ר עקרי כאמור לעיל תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב (2002).

11.2 טבלת זכויות בניה – מצב קיים

הערות	מס' קומות מתחת לבנייה	מס' קומות מעל הבנייה	מס' קומות מעל הבנייה	תכנית מקסימלית משטח מארש נטו כולל ש.פ.פ.	שטחי שרות מקסימלי		שטחים עיקריים מרביים מעל הבנייה הקובעת לבנין	מספר מארש	סימון בתשריט	יעוד
					מעל הבנייה הקובעת לבנין	מתחת לבנייה הקובעת לבנין				
היתר בניה באישור משרד התחבורה	4	5	25%	2000 מ"ר	59,308 מ"ר	20,632 מ"ר	2001	צבע סגול תחום בסגול	איזור תעשייה עתירת מדע	
	4	3	50%	350 מ"ר		1,500 מ"ר	2003		איזור מסחר	
	-	1	5%	50 מ"ר	-	250 מ"ר	2002	אלכסונים באפור תחום בחום כהה	איזור לתחבורה ציבורית	
								חלק ממארש 2001 חלק ממארשים 2004, 2003	צבע ירוק בהיר תחום ירוק כהה	איזור פרטי פתוח
								2003	אדום	דרך

הוראות כלליות

1. בתחום התכנית יותרו שמושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.
2. הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית לכל שימוש אחר ותטיל כל תנאי, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים מתאימים, כאשר לדעתה ו/או לדעת הרשות המוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
3. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

3.1 מערכת מים

תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות המים לשתייה לבין מערכות המים שאינם לשתייה כגון: כבוי אש, גינון וכ'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) מדובר על מכוני מחקר, מעבדות, מלונות, מרכזי בריאות ומסחר.

3.2 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. בשלב היתרי הבניה יש להציג פתרון להחדרת כמות מירבית של מי גשם משטח המגרש ומגגות המבנה לקרקע הטבעית. עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית. פתרונות יוצגו בתכנית סניטרית ובה יסומנו בורות ההחזר וחיבור העודפים למערכת העירונית. כמו כן, ישמרו 15% משטח המגרש, שטחים פנויים לצורך השהייה וחלחול נגר עילי. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים באם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה שיאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש ובתנאי אישור מנהל רשות המים.

3.3 ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב1981-. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (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 הטבעיות ו/או אל מי התהום.

3.4 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
פסולת רעילה - תסולק על ידי בעל המפעל ועל חשבונו לאתר לפסולת רעילה ברמת חובב.

3.5 חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

3.6 איכות אויר

ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%), תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. ייקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל.

13. הנחיות משרד הבריאות לתכנון אזור מסחרי:

תבוצע הפרדה בין שטח מסחרי ושטח משרדים, יתוכננו כניסות נפרדות לאגדי המשרדים ולאגף העסקים, לכל חנות במבנה תהיה גישה לחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
יתוכננו ביתני אשפה לחנויות המזון.
לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים, ביוב) ברצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

14. חשמל תאורה ותקשורת:

א. כל קווי החשמל, התאורה והתקשורת יהיו תת-קרקעיים למעט קווי חשמל למתח גבוה, אשר יכול שיהיו על-קרקעיים בתנאי שיראו ככל האפשר פחות, מהדרכים הראשיות.

ב. לא יינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך על הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

קוי חשמל במתח נמוך:

מתיל קיצוני	5.00 מ'
מציר הקו	5.25 מ'

קו חשמל במתח גבוה:

קיים - מתיל קיצוני	5.00 מ'
מתוכנן או מאושר מציר הקו	6.50 מ'

קו חשמל במתח עליון:

קיים - מתיל קיצוני	9.50 מ'
מתוכנן או מאושר מציר הקו	13.00 מ'

15. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.
3. תנאי למתן היתרי בניה/בקשות להקלה למבנה שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

16. תנאים למתן תוקף:

1. אישור נספח הניקוז על ידי הרשות המוסמכת.

17. תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לתוכניות ביוב ומים ותנאי תברואה נאותים.
2. מרתפי חניה בעומק של 4 קומות מצריכים לערוך סקר קרקע לקבלת מידע על עומק מי התהום באזור. תכניות מפורטות יציגו פתרון למניעת זיהום מי תהום בהיבט של ניקוז מי גשם ומערכת הביוב של המבנים.
3. בשלב היתרי הבניה יוצגו תכניות סניטריות המפרטות את השפכים שאינם סניטריים, דרך מתקני טיפול, טרם התחברות למערכת הביוב העירונית. חדרי אשפה יחוברו לתעלות ניקוז ולבור מפריד שומן.
4. חדרי אשפה יתוכננו כחלק מהמבנה. החדרים יתוכננו בגודל מתאים להפרדת ופינוי פסולת למחזור. יש לקחת בחשבון בחישוב השטחים את מתקני איסוף פסולת למחזור.
5. מסעדות באזור המסחרי יתוכננו להתחבר למערכות למניעת זיהום אויר וריחות לסביבה.
6. בחניונים תת-קרקעיים יש לתכנן מערכת מפוחים לחילוף אויר, המצוידת בחיישנים לניטור. פתחי מפוחים יתוכננו למניעת זיהום אויר ורעש לסביבה.
7. באזור המיועד למסוף תחבורה ציבורית יחול איסור מוחלט על חניית משאיות עם חומרים מסוכנים.
8. גובה המבנים לא יעלה על 80.50 מ' מעל פני השטח ו-122 מ' אבסולוטי מעל פני הים, כולל אנטנות.
9. אישור תכנית הבינוי המבוססת על נספח הבינוי של התוכנית ע"י הועדה המקומית.
10. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לדו"ח השפעות מפגעי האקוסטיקה ורעידות של שימוש במלונאות, המיגון האקוסטי במידה וידרש יעשה ע"י היזם ועל חשבוננו.
11. שטח התוכנית היינו שטח עתיקות מוכרז וחלות עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח זה בתאום עם רשות העתיקות.
12. תנאי למתן היתר בניה למלון אישור משרד התיירות לעמידה בתנאים הפיזיים לתכנון וסווג של אמצעי אכסון מלונאי של משרד התיירות.
13. מתן היתר בניה למסוף עפ"י תכנית בינוי על כל השטח באישור משרד התחבורה.
14. אישור נגישות – עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
15. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
16. תנאי למתן היתר בניה, לכל בנין בתחום התוכנית, יהא, הטמנה של קו המתח הגבוה הגובל בבניין מצפון, על חשבון היזם.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימה להסכם בין היזם לבין העירייה בו יתחייב היזם להעמיד לרשות הציבור המגיע אל הרכבת, 50% ממקומות החניה שבחניונים. יש לפרט

- בהסכם את אופן המימוש לתנאי זה.
18. במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל (תוואי כביש 412, רח' הרצל) – לא תותר קביעת עוגנים והנחת תשתיות בתחום רצועת התכנון לרק"ל שהוגדרה בתמא / 23 / א / 4.
19. לא תותר קביעת עוגנים לעבר כביש 412, רח' הרצל.
20. כתנאי למתן היתר בניה, יוצג פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מוסדר. בהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון מיום 29.6.08 באישור מהנדס העיר והמשרד להגה"ס או מי מטעמו.

18. חניה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן 1:80 מהשטח העיקרי עבור שימוש פרטי ועד 1:80 מהשטח העיקרי (תקן מקסימום) עבור חניות ציבוריות.
- החניה תהיה ברובה תת-קרקעית. 10% מהחניות יהיה עיליות. החניה העילית תהיה מגוננת, עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.
- תקן החניה לגבי מסחר ומלון בהתאם לתקן הרגיל לפי חוק התכנון והבניה.

- ב. מרתפי החניה במגרשים 2001 ו-2002 יחוברו מתחת לזכות דרך מס' 1.

19. הנחיות לגבי נספח התנועה:

- א. התכנית אינה מציגה את הפתרונות המפורטים לצמתים השונים ולהסדרי התנועה המדויקים, אלא באה להציג את התמונה הכוללת.
- ב. שינויים, עדכונים והסדרי תנועה במסגרת התכנון המפורט, בקנ"מ מתאים, באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית הסטוטורית.
- ג. הסדרי החניה במרתפים מציגים את המעטפת. סידור החניה המדויק לרבות תכנון המרתפים ייעשה במסגרת היתר הבניה ויכסה את הביקוש על פי השטחים והשימושים שייקבעו בהיתר ועפ"י התקן כפי שמפורט בסעיף 16.
- ד. תאור המצב התנועתי העתידי מתוך לגבולות התכנית אינו חלק מהמסמך הסטוטורי ומשמש כרקע להבנת המסמך בלבד.

20. שלבי ביצוע תחבורתיים:

לתוכניות רח/2005/ה/5, רח / 2005/ו, רח / 2005/ט, רח / 2005/י ו רח/2005/יב:

- 1) יאושרו לבניה מיידית ללא ביצוע פרויקטים תחבורתיים, שטחים מבונים של 50,000 מ"ר עיקרי (להלן שלב 0).

- (2) עבור בניה של שטחים מעל 50,000 מ"ר עיקרי עד 200,000 מ"ר עיקרי (להלן שלב 1) יש להשלים ביצוע הפרויקטים התחבורתיים הבאים: חיבור שד' מנחם בגין לכביש 40 והרחבת צומת הרצל-המדע, מתוכם 50,000 מ"ר ניתן למימוש רק בתכנית רח/2005/ט'.
 (3) עבור בנייה של שטחים מעל 200,000 מ"ר עיקרי ועד 300,000 מ"ר עיקרי (להלן שלב 2) יש להשלים ביצוע ההפרדה המפלסית בכניסה הצפונית (גשר ברח' הרצל).
 (4) עבור בניה של שטחים מעל 300,000 מ"ר עיקרי ועד 400,000 מ"ר עיקרי (להלן שלב 3) יש להשלים ביצוע כביש 411 בקטע דרך 410 עד כביש 42.
 (5) עבור בניה של שטחים מעל 400,000 מ"ר עיקרי ועד 676,000 מ"ר עיקרי (להלן שלב 4) יש להשלים ביצוע חיבור כביש 423 לכביש 431.
 (6) מהנדס העיר רחובות יהא אחראי לערוך מאזן כולל של השטחים, אשר נבנו בהתאם להוראות סעיף זה, ושלב ביצועם של הפרויקטים התחבורתיים המפורטים בו. העדכון יבוצע אחת לשנה ובעת תחילתו וסיומו של כל פרויקט תחבורתי כמפורט לעיל. העדכון יועבר ללשכת התכנון המחוזית ולמפקח על התעבורה במחוזות תל אביב ובמרכז ויכלול את פירוט השטחים שנבנו ובמיקומם, פירוט העבודות שבוצעו/ או הרשאות תקציביות שהוצאו לפרויקטים האמורים וכל הבהרה נוספת שתידרש על ידם.

21. תכנית פיתוח:

היתר בניה יותנה בהכנת תכנית פיתוח. על התכנית לכלול את המרכיבים הבאים: מיקום ונפח הבניינים השימושים המיועדים לבנין או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומיפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור, הפיתוח מסביב לבניינים לרבות גינות או נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצופים, שבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן, (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון, טלויזיה ותקשורת אחרת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה) וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה, התפקוד והחזות של המבנים הנכללים בתכנית.

22. מבנים להריסה:

כתנאי להוצאת היתר בניה יש להרוס את המבנים המסומנים להריסה כולל בשטחים הציבוריים.

23. הוצאות עריכה ורישום של התוכנית:

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, לרבות רישום חלוקות ולרבות ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בתחומה לפי היחס שבין היקף זכויות הבניה המוקנות למגרשו לעומת כלל זכויות הבניה המוענקות למגרשים לבניה פרטית בתחום התכנית.

24. רישום אחד חלוקה והפקעות:

א. החלקות הכלולות בשטח התכנית, למעט חלקה 142 יאוחדו לחלקה אחת שתחולק מחדש לחלקות לפי המגרשים כדלהלן:

1. מגרשים 2001, 2002, ירשמו ע"ש בעלי חלקות 74 ו-147 בגוש 3695, לפי יחס זכויותיהם בחלקות אלה.
2. מגרש 2003 (מסוף תחבורה ציבורית) ירשם ע"ש עיריית רחובות.
3. מגרש 2004 (ש.צ.פ.) ירשם ע"ש עיריית רחובות.
4. מגרש 2005 ו-2006 (דרכים) יירשמו ע"ש עיריית רחובות.

ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה ובכלל זה המסוף לתחבורה ציבורית (מגרש 2003), ש.צ.פ. (מגרש 2004) ודרך (מגרש 2006, 2005) יופקעו ע"י הרשות המקומית ו/או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

25. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.

26. ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

ה. חתימות:

אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ
עוגן נדליין
מניב בע"מ

חתימת היוזם

אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ
עוגן נדליין
מניב בע"מ

חתימת בעל הקרקע

אוריכלים מהנדסים בע"מ
אורבך הלוי

חתימת המתכנן

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית