

4019015

עמוד 1 מתוך 13

פניית רחובות
מינהל הנדסה
רח/2005/16
16.06.2011
נתקבל
תכנון בנין ערים

משרד הפנים
מחוז מרכז
23.11.2011
נתקבל
תיק מס'

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רחובות

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' מ/2005/10
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.5.10... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תוכנית שינוי מתאר מס' רח/2005/ט - "שער העיר רחובות"

הכוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן לאשר על-פיה היתרי בניה,
שינוי לתכנית R6, ולתכנית רח/2005/יא.
תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ד' לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה 1965.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' מ/2005/10
בישיבה מס' 10 מיום 21.5.10 החולט
לועביר תכנית א' לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז-חמלצה לחקירת האשרה
יו"ר הועדה המחוזית
ממנדס

תאריך: 14.02.2011

1. **שם התוכנית -**
 תוכנית זו תקרא:
 תוכנית שינוי מתאר רח / 2005 / ט - "שער העיר רחובות", הכוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן לאשר על-פיה היתרי בניה; שינוי לתכנית R6, ולתכנית רח/2005/יא'.
 תוכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. **מסמכי התוכנית -**
 התוכנית כוללת:
 1. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").
 2. תשריט בקנה מידה 1:1000 למצב מוצע ומצב קיים (להלן: "התשריט").
 3. טבלת הקצאה ואיזון - ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
 4. נספח בינוי, (כחלק מגיליון התשריט) בקנה מידה 1:1000.
 5. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:1000.
3. **תחולת התוכנית -**
 תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את גוש 3696 חלקות 9, 8 וחלקי חלקות 15 (2,3).
4. **גבולות התוכנית -**
 בצפון: חלקה 7 בגוש 3696.
 במערב: רחוב אצ"ל.
 במזרח: רחוב הרצל.
 בדרום: מסילת הרכבת.
5. **שטח התוכנית -**
 50.736 דונם.
6. **יחם התוכנית -**
 הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.
7. **בעל הקרקע -**
 פסיפיק יבואני מכוניות בע"מ, שרד"א בע"מ ואחרים.
8. **עורך התוכנית -**
 משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ.
 רח' הירקון 323, תל-אביב
9. **מטרות התוכנית -**
 פיתוח איזור הכניסה הצפונית לעיר רחובות ע"י:
 - 9.1 שינוי יעודי קרקע משטח חקלאי ושצ"פ למגרש מיוחד ושפ"פ.
 - 9.2 קביעת שימושים למגרשים.
 - 9.3 קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים, לקבלת היתרי בניה.
 - 9.4 קביעת הנחיות לשטחי תנועה וחניה במסגרת נספח התנועה.
 - 9.5 קביעת הוראות לשטחים בנויים לצרכי ציבור, בתחום התכנית.
 - 9.6 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
 - 9.7 הקלה בקווי בניין ממסילת הרכבת.

10. **יחס לתוכניות אחרות -**
הוראות התכנית רח/163א' ו-מח/120 יישארו בתוקף והוראותיהם יחולו בשטח פרויקט זה, למעט השינוי בקווי בניין בתכנית זו.
במידה ויהיו ניגודים בין תוכנית זו להוראות תוכניות קיימות החלות על השטח יכריעו הוראות תוכנית זו.
11. **רשימת יעודי קרקע והוראות בניה -**
יינתן היתר בניה בקרקע או בנין בתחום התוכנית לכל תכלית המפורטת ברשימת התכליות שלהלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין:
- 11.1 **מגרש מיוחד - שטח המסומן בתשריט בצבע סגול**
(מגרשים זמניים 1002 - 1000): שימושים מותרים:
1. משרדים ותעשייה עירונית נקייה, לרבות תעשייה עתירת ידע ושטחי תצוגה.
2. אולמי שמחות, מרפאות, מתקני ספורט, אולמות תרבות למיניהם, לרבות מכללות ומרכזי הדרכה, סניפי מוסדות ומוסדות פיננסיים, בית החלמה, מרכז רפואי,
3. מסחר, לרבות חנויות, מסעדות.
4. חניה ודרכים, שטחי אחסנה, שטחים טכניים ושטחים נלווים.
5. מעבר לתחום 120 מ' מציר מסילת הרכבת, במגרשים 1000 ו-1001, יותרו בנוסף השימושים הבאים: בתי אבות, בתי חולים, מלונות ומעונות (להלן: "שימושים רגישים").
6. מעבר לתחום 120 מ' מציר מסילת הרכבת יותרו שטחים לצרכי ציבור עבור חינוך ו/או תרבות, המשתלבים באופי של הפרויקט.
- 11.2 **דרך - שטח המסומן בתשריט בצבע חום :** לשימוש לדרך ולסלילת כביש הכולל, בין היתר, גשרים, תעלות, גשרים להולכי רגל, חניות, רמפות גישה לחניונים וכל הדרוש לפתרון נגישות לשטחים שבתוכנית.
- 11.3 **מסילת רכבת - השטח המסומן בצבע אפור** מיועד למסילת רכבת. כל ההוראות ע"פ מח/120 ותמ"א 23 חלות בתחום זה.
- 11.4 **מפגשי דרך/רכבת בהפרדה דו-מפלסית - השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אפור ואדום, עפ"י הוראות רח/2005/יא'**
- 11.5 **שפ"פ - השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה :** שטחי גינון ונוף. בשטח זה לא תותר בניה או התקנת מתקנים מכל סוג שהוא, למעט חניון תת קרקעי, הצבת רהוט רחוב, פנסי תאורה, הצללה, פרגולות, שבילים וכ"ד; הכול לפי תכנית הפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. תרשם זכות מעבר להולכי רגל בתחום השפ"פ, כמסומן בתשריט. לאורך מסילת הרכבת גובה הגדרות לא תעלה על 2 מטר ומעבר לכך הגדר תעשה כפי שמופיע בפרט א-א, בנספח הבינוי.
12. **הוראות תוכנית בינוי -**
- 12.1 **נספח הבינוי הינו מחייב ביחס לעקרונות הבינוי המוצעים בו, כולל**
קווי בניין מזעריים, גובה מקסימאלי ובינוי סביב כיכר מרכזית. סטייה מעקרונות בינוי אלו ייחשבו כסטייה ניכרת- וזאת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002.
- 12.2 **קווי בניין המזעריים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.** קו בניין מזערי מציר רצועת הרכבת לצרכי בינוי יהיה 43 מ' (20 מ' מקצה רצועת המסילה). יותר קו בניין של 33 מ' מציר רצועת הרכבת לצורך סלילת דרך למעבר כלי רכב שתשמש לנגישות לפרויקט ולמרתפי חניה וקו בניין של 23 מ' מציר רצועת הרכבת לשפ"פ (הגובל ברצועת מסילת הברזל) לצורך גינון ומעבר הולכי רגל ואופניים.

12.3 יותרו אלמנטים אדריכליים כגון ארקאדה או פרגולה , מעבר לקו בניין , עד גבולות המגרש, אך לא לכיוון מסילת הרכבת.

12.4 מפלסי הפיתוח הינם סכמאטיים ויקבעו בתכנית גימור ופיתוח.

13. טבלת זכויות הבניה -

בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות לגבי החלוקה לאזורים:

מס' מגרש זמני	שטח מגרש (דונם)	יעוד	אחוזי תכסית	מס' קומות מירבי מעל פני הקרקע	מס' קומות מתחת לפני הקרקע	שטחים עיקריים מעל פני הקרקע במ"ר	שטחים עיקריים מתחת לפני הקרקע במ"ר	שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת לבניין במ"ר	שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לבניין במ"ר
1000	15.834	מגרש מיוחד	60%	24	6	עד 50,076 מתוכם עד 1250 מ"ר מסחר	-	עד 17,555	עד 62,000
1001	11.070	מגרש מיוחד	60%	17	6	עד 37,618 מתוכם עד 1250 מ"ר מסחר	-	עד 13,190	עד 44,240
1002	2.735	מגרש מיוחד	60%	15	6	עד 8,824	-	עד 3,045	עד 11,000
בכל תחום המגרשים ביעוד מגרש מיוחד		שטחים בנויים לצרכי ציבור				עד 600	-	עד 210	
1004	5.714	שטח פרטי פתוח			6				עד 23,700
1000A 1001A 1001B 1002A	1.321 0.784 1.088 0.642	ש"פ 9"			6				עד 15,300
סה"כ	39.188					עד 97,118 מ"ר		עד 34,000 מ"ר	עד 156,240 מ"ר

הערות:

1. תותר בניית מרתפי חניה בגבולות המגרשים בלבד ובכפוף למגבלות קווי בניין ממסילת הרכבת.
2. תותר העברת שטחי שירות למסרת חניה בין המגרשים בהסכמת בעלי המגרשים ובלבד שתקן החניה לסה"כ השטחים המבוקשים ימולא במגרשים הכלולים בתוכנית.
3. שינויים בבניין יותרו באישור ועדה מקומית, בכפוף לאמור בסעיף 12 לעיל.
4. יתכנו שינויים בשטחי המגרשים כתוצאה ממדידה מדויקת , בהתאם להוראות החוק.
5. תותר העברת זכויות בניה מבנין לבנין באותו מגרש ובין המגרשים (בגבולות התכנית) בהסכמת בעלי המגרשים, באמצעות תכנית בינוי, באישור הוועדה המקומית.
6. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע ולהיפך (עד 50%) ובתנאי שסה"כ שטחי בניה לא יגדל, וקווי הבניין והגובה לא ישתנו.
7. היקף השטח המרבי למסחר בתחום התכנית לא יעלה על 2,500 מ"ר עיקרי. הגדלת השטח למסחר בתכנית מעבר להיקף המרבי כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת וזאת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002.
8. הגובה המרבי בתחום הפרויקט יהיה 121 מטר מעל פני הים.

14. תנועה וחניה -

- 14.1 מקומות החניה הדרושים יהיו לפי תקן 1:80, הוא תקן מכסימום וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת; ובנוסף 750 מקומות חניה ציבוריות.
- 14.2 הכניסות והיציאות של כלי הרכב יהיו כמצוין בנספח התנועה. נספח התנועה יהיה מחייב לגבי כניסות ויציאות לחניונים ורוחבי כבישים. שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניה כפי שהן מסומנות בנספח הבינוי ובנספח התנועה יותרו באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה ולא יהוו שינוי לתוכנית זו.
- 14.3 ניתן יהיה למקם חניונים על קרקעיים בהתאם לפיתוח. ניתן יהיה להוסיף קומות לבניינים לצורך זה, ללא שינוי גובה המבנה המרבי.
- 14.4 תירשם זיקת הנאה במרתפים, למעבר כלי רכב בין המגרשים.

15. הוראות האיחוד והחלוקה -

- 15.1 האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ללא הסכמת הבעלים.
- 15.2 המגרשים הכלולים באיחוד וחלוקה מסומנים בתשריט בקו אלכסוני שחור, דהיינו חלקות 8, 9 וחלק מחלקה 15.
- 15.3 החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לתשריט ובהתאם לסבלת ההקצאה והאיזון.
- 15.4 שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצוינים בטבלת החלוקה, ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בהתאם להוראות החוק.
- 15.5 השטחים הבנויים לצרכי ציבור כפי שמופיעים בטבלה 13, יועברו לרשות המקומית, ויירשמו על שמה.

16. זכויות מעבר -

- 16.1 באזורים המסומנים בתשריט תרשם זכות מעבר להולכי רגל. מיקום מדויק יקבע במסגרת תכנית גימור ופיתוח למתחם הפתוח.
- 16.2 במרתפים תרשם זכות מעבר הזדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בין המגרשים של מגרש מיוחד ובינם לבין השטח פרטי פתוח.
- 16.3 תרשם זכות מעבר הזדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בין המגרשים של מגרש מיוחד ושטח פרטי פתוח בכניסות ויציאות לחניונים התת-קרקעיים ובגישות התת-קרקעיות למרתפים של כל מגרש.
- 16.4 תרשם זכות מעבר להולכי רגל בתחום השפ"פ.
- 16.5 תרשם זכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ברצועה המשמשת כדרך שרות דרומית, כמסומן בתשריט.

17. היסל השבחה -
היסל השבחה יגבה כחוק.

18. מבנים להריסה -
התנאי להוצאת היתרי בניה בכל מגרש יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט במגרש.

19. תנאים לקבלת היתר בניה -

- 19.1 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:
 לא יינתן היתר בניה, אלא אם הוועדה המקומית אשרה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, שתוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. התכנית תכלול את המרכיבים לבצוע תשתיות עד למועד אכלוס המבנים בתחום התכנית. התכנית תכלול בנוסף:
 1. פירוט הפיתוח של הדופן לכיוון מסילת הרכבת.
 2. פירוט של חומרי גימור הבניינים.
 3. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מזוג אוויר.
 4. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
 5. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה וצלחות לוין.
 6. פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב.
 7. פתוח המדרכה והשבילים הגובלים.
 8. פתרונות לחניה, לרבות פרטי קירוי.
 9. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
 10. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חבור החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו. כל המתקנים של רשת המים וההשקיה יבוצעו עם פקוד אלוטרי על בסיס של מרכז הפעלה.
 11. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה לפי סעיף 25.1.1 להלן.
 12. פתרונות לחלחול מי נגר לפי סעיף 25.1.2 להלן.
 13. מתן התייחסות לממשק בין התכנית לבין קו הרכבת הקלה שאמור לעבור במרכז רח' הרצל.
- 19.2 אישור משרד הבריאות:
 1. על הקמת מרפאות, בתי אבות ובית חולים בשטח התכנית, במידה ויבקשו לבנותם בפרויקט.
 2. על הקמת בתי אוכל ואולמי שמחות בשטח התכנית, במידה ויבקשו לבנותם בפרויקט.
 3. לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- 19.3 אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה:
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח אקוסטי ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה לפי סעיף 25.3 להלן.
 2. תנאי למתן היתר בניה, בתחום 120 מ' מציר מסילת הרכבת, יהיה אישור היחידה הסביבתית דרום יהודה והמשרד להגנת הסביבה לדו"ח אקוסטיקה ורעידות לפי סעיף 25.4 להלן.
- 19.4 תנאי להיתר לשימושים רגישים בתחום 120 מ' מציר המסילה אישור המשרד להגנת הסביבה לדו"ח בדיקה אלקטרומגנטית.
- 19.5 חומרי חפירה ומילוי:
 בפרויקט זה צפויות עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מ"מ"ק. לפיכך תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיית מינהל התכנון מיום 25.7.2007 או מסמך אחר שיחליף אותו.
- 19.6 מגבלות גובה :
 אין להוציא היתר בניה למבנה המגדל אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנות סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.

- 19.7 **רשות המיס:**
 תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר קרקע וגז קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי סקרי הקרקע יוחלט האם יש צורך בחקירת מי התהום.
- 19.8 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני הבטחת ביצוע הדרכים והסדרי התנועה לדרכים בתחום התכנית, למעט רח' הרצל, בלוח זמנים שיהא באישור מהנדס העיר.
20. **גימור בחומרים עמידים והוראות נוספות -**
- 20.1 גימור הבניינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן חומרים קרמים, בטון גלוי, אלומיניום, פלדה זכוכית וכדומה לא יינתן שימוש בטיח או פסיפס.
- 20.2 הבקשות להיתרי בניה יכללו הוראות כדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור הבניינים.
- 20.3 מתקני מיזוג האוויר יוסתרו וישולבו בתוך המבנים שבתחום התכנית כך שימנעו מקסימום הפרעה, הן מבחינת רעש והן מבחינת הופעה אסתטית בתחום התכנית.
- 20.4 יינתן דגש לחזית החמישית – המתקנים שיוצבו על גגות המבנים יוסתרו באופן המניח את דעתו של מהנדס העיר.
21. **בנוסף לסמכויותיה, על פי כל דין תהא הוועדה המקומית ושאיית לקבוע תנאים למתן היתר בנושאים הבאים:**
- 21.1 קביעת שלבי סגירה, הריסה ופינוי של מבנים קיימים במגרש הבניה.
- 21.2 גידור ושלוט
- 21.3 שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
- 21.4 הבטחת רישום זיקות הנאה עפ"י הוראת תכנית זו.
- 21.5 הבטחת פתוח שבילים ושפ"פ בתחום התכנית והבטחת אחזקתם.
- 21.6 הבטחת התחזוקה של השטחים המשותפים שבמגרש הבניה.
- 21.7 מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.

22. **חשמל –**

הוראות בינוי ופיתוח תשתיות לחשמול ומגבלות בינוי סביבתיות:

- 22.1 לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו, ולא יוקם מבנה או חלק ממנו, למעט המותר על פי תכנית זו, מתחת למערכת המגע העילי.
- 22.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל מערכת המגע העילי, למעט המותר על פי תכנית זו, אלא בתיאום עם גוף המוסמך. בהיתר או בעבודה כאמור, ינקטו כל האמצעים למיגון בטיחותי ולמיגון נגד השפעות אלקטרומגנטיות.
- 22.3 גשרים מעל מערכת המגע העילי בכפוף לתאום מוקדם עם הגוף המוסמך. תנאי למתן היתר בניה/ הרשאה לגשרים אלה הנו אישור מהגוף המוסמך.
- 22.4 תותר חציית קווי חשמל של הרכבת עם קווי החשמל של חברת החשמל לאחר קבלת אישור מהגוף המוסמך.
- 22.5 בקרבת קווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה ולא ייבנה מבנה כלשהו, למעט המותר על פי תכנית זו, במרחק הקטן מ-15 מ' מגבול רצועת מסילת הברזל. מרחק זה יימדד בקו ניצב לציר רצועת מסילת הברזל בתכנית זו, ועד לחלק הקרוב ביותר של המבנה האמור לעיל.
- 22.6 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-5 מ' מכבלים אלו, למעט המותר על פי תכנית זו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מהגוף המוסמך.
- 22.7 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומר נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בשטח התכנית, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים ברכבת ישראל וברשויות המוסמכות על פי החוק.
- 22.8 תותר הקמת תחנות השנאה מקומיות לצורך תפעול מסילה מחושמלת בשטח מסילת הברזל. כמות ומיקום תחנות ההשנאה, כולל דרכי גישה יקבעו על ידי הגוף המוסמך. דרכי הגישה לתחנות ההשנאה יהיו באמצעות שביל/דרך שרות.
- 22.9 קווי החשמל ועמודי החשמל, הכלולים בתכנית זו, יובטחו בהתאם ספק החשמל, ואלה שיהיה צורך להעתיקם מתחום הדרך יועתקו למקום החדש לאחר תאום עם ספק החשמל ועל חשבון בעלי הקרקע. לפני ביצוע כל קטע וקטע של המסילה, יפנו מבצעי התכנית אל ספק החשמל לשם תיאום וקבלת הוראות בדבר העתקה, שינויים, הגנה או הפירה בקרבת עמודי החשמל ובדבר מרחקי הבטיחות האנכיים מתילי הקו אל המסילה.

23. **מערכות מים –**

- 23.1 תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון וכו'.
- 23.2 בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים תוזרת (מז"ח).

24. **הנחיות משרד הבריאות לתכנון אזור מסחרי –**

- 24.1 תבוצע הפרדה בין שטח מסחרי ושטח משרדים, יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי המשרדים ולאגף העסקים, לכל חנות במבנה תהיה גישה מהחצר או מאזור פריקה וטעינה.
- 24.2 יתכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.
- 24.3 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מזדגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

25. הוראות לשמירת איכות הסביבה

25.1 מתקני תשתית

1. פסולת מוצקה

בשלב הבקשה להיתרי בנייה תוכן תכנית תברואה עקרונית, בדגש על אפשרות להפרדה של פסולת יבשה ורטובה והפרדת פסולת למחזור. בכל מגרש יוקצה שטח מוגדר להצבת מתקנים לאצירת פסולת מוצקה. חדרי האשפה במבנים יהיו בגודל המאפשר העמדת מספר מיכלי אצירה למטרות מחזור של חומרים שונים כגון קרטונים, ניר לבן וכדומה. חדרי אשפה ומתקנים לאצירת פסולת מוצקה יותקנו במקומות בעלי נגישות לרכב פינוי, בהתאם לסוג כלי האצירה (מכולות, דחסנים, כלובים, עגלות וכד'). לא תותר אצירת פסולת מוצקה אלא במתקנים ייעודיים המתוכננים לקליטת הפסולת. סוג ונפח מתקני האצירה ייקבעו בהתאם לסוגי העסק בכל מגרש. בכל מקרה, יש להבטיח כי נפח מתקני האצירה ותדירות פינוי הפסולת יותאמו לקצב היווצרות הפסולת, כך שלא ייווצר מצב של גלישת פסולת אל מחוץ למתקני האצירה. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים. בחדר האשפה תותקן תשתית להצבת מערכת לטיפול בריחות, במידת הצורך. הדחסן יוצב על משטח בטון משופע עם מערכת לאיסוף תשטיפים ומי שטיפה. ייקבעו מיקום נקודות ניקוז, נקודות מים לשטיפת הדחסן בחדר האשפה וחיבור למערכת הביוב העירוני. מכולות דחס יוצבו בעמדה עם שיפועים שיאפשרו קליטה והזרמה של תשטיפים ומי שטיפה למערכת הביוב של המבנה, כולל מתקן קדם טיפול, במידת הצורך. פסולת רעילה או רפואית, תיאצר בתחומי העסק הבודד ותפונה בהתאם לתקנות.

2. שפכים וניקוז

בשלב התכנון המפורט יש להכין תכנית ניקוז עקרונית כללית. יש לשלב בתכנית הניקוז העקרונית של שטח התכנית, אמצעים להחדרת מי גשם לקרקע טבעית בתחום התכנית. טרם הוצאת היתר לעבודות חפירה במגרש יש להגיש תכנית ניקוז המפרטת את הפיתרון להחדרת מי נגר עילי. תכנית זו, תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף הביוב המרכזי של רחובות. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטאריים, יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים, ובמידת הצורך, בהתקנת מתקני קדם טיפול באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.

3. קווי מתח גבוה

קווי מתח גבוה לחשמל וקווי טלפון בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

- 25.2 הנחיות לתפעול המתחם
 מפלס הרעש המרבי מקומת המסחר לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. לא תותר התקנת מזגנים, מפוחים ופתחי פליטה של מזהמים בחזיתות המבנה. יוקצה מקום מתאים למערכות מכאניות על גג המבנה, או במקום נסתר אחר, עם זכות גישה לבעלי מקצוע לאחזקה וטיפול שוטפים. פעילות פריקה וטעינה תעשה רק בחניון התת קרקעי, או במקומות מיוחדים אשר יוקצו לכך, שאינם סמוכים למבני מגורים. בתכנית הבניה ישולבו פירים בגדלים מתאימים להעברת צנרת לפליטת מזהמים ולמערכות המכאניות על גג המבנים.
- 25.3 תכנון אקוסטי של המבנים
 בשלב התכנון המפורט, תכנון מעטפת המבנים יעשה כך שיספק הגנה אקוסטית מפני רעש שמקורו במערכת התחבורה באזור. יוגש נספח אקוסטי הבוחן את הרעש הצפוי במבנים בפרויקט מהכבישים בסביבה, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים בתכנית ותכניות של הכבישים בסביבה. הנספח האקוסטי יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה כתנאי להוצאת היתר בנייה למבנים בתוכנית.
- 25.4 רעש ורעידות מהרכבת
 במידה והמבנים הקרובים למסילה ישמשו לשימושים רגישים, יהיה צורך בנקיטת אמצעים להפחתת הרעש והרעידות הנובעים מהמסילה. המיגון האקוסטי הנדרש הוא מיגון אקוסטי של מעטפת המבנים, דהינו התקנת מיזוג אוויר לחדרים הפונים למסילה והתקנת חלונות ציריים (או דרי-קיפי), בעל כושר בידוד אקוסטי של 24 dB לפחות. על מנת להפחית את הרעידות הנובעות מהמסילה, רצוי להניח משטח מבודד מתחת למסילה, בקטע העובר ליד התוכנית. במידה ולא ניתן לטפל במסילה (הנמצאת מחוץ לגבול התוכנית), יש להניח משטח מבודד מתחת ליסודות הבניין. טרם הוצאת היתר בניה למבנים הגובלים במסילת הרכבת, תיערך בדיקה אקוסטית לרעידות מהרכבת ויקבע הצורך במיגון מתאים מרעידות. חוות הדעת תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, דרום יהודה.
- 25.5 איכות אוויר בחניונים תת-קרקעיים
 יש לתכנן את מערך האוורור כך שרמות ה-CO (פחמן חד חמצני) בשטח החניון לא יעלו מעל 52 ח"מ בממוצע חצי שעתי ולא יעלו מעל 170 חל"מ בכל רגע. מערכת בקרה המחוברת לגלאי ה-CO בשטח המקורה של החניון תפעיל אוטומטית את מערכת האוורור באופן שיביא לעמידה בתקני CO הנ"ל, וכן תופעל התראה בחדר מפעיל החניון, כאשר גלאי CO יחיד במפלס כלשהו ימדוד ריכוז העולה על 52 חלקי מיליון. מערכת האוורור תמשיך לפעול לפחות עד לירידת ערכי ריכוז ה-CO מתחת ל-52 חלקי מיליון במשך רבע שעה. פתחי פליטת אוויר מהחניונים יתוכננו למניעת מטרדים להולכי רגל ולמניעת מטרדי איכות אוויר ורעש לעסקים במבנה.
- 25.6 מטרדי רוח
 בשלב התכנון המפורט מומלץ לבחון תכניות פיתוח להגנה על אזורים פתוחים רגישים במגרשי הבניינים מפני מצבי רוח קשים.
- 25.7 קרינה
 לא תותר הקמת מתקן שידור קטן ו/או זעיר על הקרקע אלא אך ורק על גג מבנה. כל מתקן שידור מתוכנן יחויב בקבלת כל האישורים הנדרשים מהמשרד לאיכות הסביבה, היחידה לאיכות הסביבה ואגף ההנדסה על מנת לקבל היתר בניה. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ותחמ"שים במבנים המשמשים מוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.

תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במרתפי בנינים ובמתקנים תת-קרקעיים בשפ"פים.	
<u>הוראות למניעת מפגעים סביבתיים</u>	25.8
<u>מניעת ריחות</u>	1.
בשלב התכנון המפורט תוכן תכנית לפליטת מזהמים מבתי האוכל - על התכנית להראות מפרט לפליטת מזהמים בארובה מרכזית לגג הבניין, באופן שניתן להתקין בה, במידת הצורך, מסננים שיבטיחו מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה. פליטת האוויר מבתי האוכל תתוכנן למנוע קרבה בין פתחי יניקת אוויר של מערכות מיזוג ואוורור ולפתחי מסחר, משרדים ותעשייה במבנים.	
<u>מניעת רעש מחניונים</u>	2.
ינקטו באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש ממפוחי אוורור החניונים בהתייחס לקריטריונים הבאים:	
1. מפלס הרעש המרבי בתוך החניון, בכל מקום בו עשויים להיות אנשים, יהיה 70 dB(A).	
2. מפלס הרעש המרבי מחוץ לחניון במעברים ובחצרות, במרחק של 1 מ' מפתחי האוורור (כניסת ויציאת אוויר) יהיה 65 dB(A).	
3. מפלסי הרעש המרביים המותרים בתוך המבנים השכנים יהיה על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. סוג האמצעים האקוסטיים ייקבע על פי ייעוץ של אקוסטיקאי מוסמך ואישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.	
<u>חזות ונוף</u>	3.
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי שבה יפורטו הנושאים הבאים: שבילים, צמחיה, תאורה, עיצוב סביבתי, גדרות ופתרונות חנייה כמפורט בסעיף 19.1 לעיל. התכנית תכלול פירוט בנושא עיצוב המבנה וחומרי הגמר של הבניין, תוך התחשבות בעיצוב הסביבתי של האזור ודרישות מהנדס העיר. התכנית תתייחס לנושא השילוט על גבי מבנים מסחריים, תעשייה ומשרדים.	
<u>שלבי ביצוע</u>	26.
ניתן יהיה להגיש ולאשר היתר בניה לכל מגרש או חלק ממגרש בנפרד.	26.1
חניה תת קרקעית תוקם בהתאמה לתקן הדרוש ביחס לשטח מבנה שיוקם בכל שלב.	26.2
כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית ויבטיח פתרונות חניה, פריקה וטעינה באישור מהנדס העיר.	26.3

27. שלביות ביצוע תחבורתיים

שלבי הביצוע הבאים מתייחסים לתכניות הבאות כמקשה אחת, להיקף הבניה המצטבר בכלולן ביחד, למעט אם צוין אחרת - ר/ח/2005/ה/5, ר/ח/2005/ו/1, ר/ח/2005/ט, ר/ח/2005/י ור/ח/2005/יב :

- 27.1 שלב א' - 50,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל) - ניתן להוציא היתר בניה לשלב א' ללא התניות תחבורתיות.
- 27.2 שלב ב' - 50,000 עד 200,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל) - תנאי למתן היתר בניה בשלב זה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה להרחבת צומת הרחובות הרצל/המדע, ע"י רשות התמרוך המוסמכת. תנאי לאכלוס בשלב זה הוא השלמת ביצוע הרחבת צומת הרצל/המדע לפי התכניות שיאושרו כאמור.
50,000 מ"ר מתוך המותר בשלב ניתנים למימוש בתחום תכנית ר/ח/2005/ט (תכנית זו) בלבד.
- 27.3 שלב ג' - 200,000 עד 300,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל) - תנאי להיתר בניה בשלב זה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה להפרדה המפלסית רכבת/רח' הרצל, בכניסה הצפונית לעיר, ע"י רשות התמרוך המוסמכת. תנאי לאכלוס בשלב זה הוא פתיחה לתנועה של הפרדה המפלסית הנ"ל.
- 27.4 שלב ד' - 300,000 עד 400,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל) - תנאי להיתר בניה בשלב זה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה וה"חברה הלאומית לדרכים", ואישור תכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) לדרך מס' 411 בקטע שבין דרך מס' 410 עד דרך מס' 42 ע"י ה"חברה הלאומית לדרכים". תנאי לאכלוס בשלב זה הוא פתיחה לתנועה של דרך מס' 411 בקטע הנ"ל.
- 27.5 שלב ה' - 400,000 עד 676,000 מ"ר (במצטבר לכל התכניות הנ"ל) - תנאי להיתר בניה בשלב זה הוא אישור תכניות הסדרי תנועה של חיבור דרך מס' 423 לדרך מס' 42 ע"י משרד התחבורה וה"חברה הלאומית לדרכים", ואישור תכנית ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י ה"חברה הלאומית לדרכים". תנאי לאיכלוס בשלב זה הוא פתיחה לתנועה של חיבור דרך מס' 423 לדרך מס' 42.
- 27.6 מהנדס העיר רחובות יהא אחראי לערוך מאזן כולל של השטחים, אשר נבנו בהתאם להוראות סעיף זה, ושלבי 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 ת"א ובמרכז, ויכלול את פירוט השטחים שנבנו ומיקומם, פירוט העבודות שבוצעו/ או הרשאות תקציביות שהוצאו לפרויקטים האמורים וכל הבהרה נוספת שתידרש על ידם.

28. הוצאות התכנית -

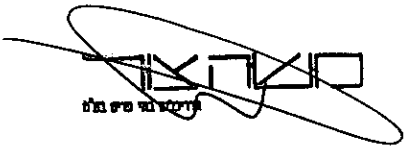
מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין, עפ"י כל דין, ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית לרבות רישום האיחוד והחלוקה, לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית, עפ"י אותה טבלה. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

29. חתימות -


בעלי הקרקע:

קרסו מליין בע"מ

עורך התכנית:


מנהל

הוועדה המחוזית:

הוועדה המקומית: