

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	עיריית רחובות מנהל הנדסה
תוכנית מס' רח / 2 / 5 / 46	29-06-2016
שם תוכנית: פינוי בינוי - מתחם האצ"ל	נתקבל תכנון בניין ערים

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
 07-07-2016
נתקבל

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: רחובות
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div style="border: 2px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה הסקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 215/46/מ בישיבת מס' 2015/15/15 להעביר תכנית לעדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז כחמלצה להפקדה/קאשרה</p> <p style="text-align: right;">י"ר הועדה המחנדם</p> </div>	
---	--

<p>נבדק וניתן להפקיד לאשר</p> <p>28-10-15 החלטת הועדה המחוזית / משנת מיום 15-10-28 מינהל התכנון - מחוז מרכז תאריך א"ר מתכננת/מחנדם מתכננת מחוז מרכז</p>	
---	--

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 215/46/מ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה: החליטה
 ביום 28.10.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור י"ר
 התכנית נקבעה טענה אישור י"ר
 מנהל מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מתחם לפינוי 100 יח"ד במתחם הרחובות יבנה, האצ"ל – ציפורה טוב – השעורה – בארי, ולבינוי של 375 יח"ד ב- 5 בניינים מהם שני בניינים בני 26 קומות + ק. עמודים בניין אחד בן 18 קומות + ק. עמודים ושני בניינים בני 9 קומות מעל קומה ציבורית. הוועדה המקומית רחובות יוזמת תכנית לפינוי בינוי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מטעם משרד הבינוי והשיכון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
פינוי בינוי מתחם האצ"ל			
	מספר התוכנית		
		1.2 שטח התוכנית	
			19.431 דונם
	שלב	1.3 מהדורות	
	מספר מהדורה בשלב 1		1
	תאריך עדכון המהדורה		26/01/2015
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית • תוכנית מפורטת 			
<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	כן		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 			
	לפי סעיף בחוק		
	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 			
	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ללא איחוד וחלוקה. 			
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 			

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181 / 150 קואורדינטה X
645 / 150 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם תכנוני בין הרחובות דרך יבנה, דרך האצ"ל, ציפורה טוב, השעורה, בארי.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית רחובות בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
● חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב רחובות שכונה רחוב רח' האצ"ל מס' 4, 6, 8 רח' התאנה מס' 2, 4

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3648	● מוסדר	● חלק מהגוש	266, 265 264 229 171-178	9, 267

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.03.1988 06.07.1967	3546 1375	על תכנית זו יחולו הוראות תכניות רח/2000/א/9 רח/1/29, במידה ולא שונו בתכנית זו.	• שינוי	רח/2000/א/9 ✓ רח/1/29 ✓
28.05.1996 26.03.2007 11.08.2009 18.08.2010	4412 5645 5986 6126	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה	• כפיפות	רח/2000/ב/1 ✓ רח/מק/2000/ב/3 רח/2000/ג/2 רח/מק/2000/ג/3
25.05.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	• כפיפות	תמא/4/2

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך עריכת המסמך 23.06.2016		18			מחייב	הוראות התוכנית
תאריך עריכת המסמך 27.03.2016	1			1:500	מחייב	תשריט התוכנית
תאריך עריכת המסמך 27.03.2016	1			1:500	רקע	תשריט מצב מאושר
תאריך עריכת המסמך 27.03.2016	1			1:500	מנחה	נספח בינוי
תאריך עריכת המסמך 11.5.2016	1			1:500	מנחה	נספח תנועה
תאריך עריכת המסמך 03.05.2016	1		4	1:500	מנחה	נספח פיתוח
תאריך עריכת המסמך 05.06.2013	1				מנחה	נספח מים וביוב- תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

זוג/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				08-9392260	בילו 2 רחובות		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות				הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-9392260	בילו 2 רחובות		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות				הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
										ממ"י + חוכרים ערייית רחובות, קק"ל		

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ran@blander.co.il	03-6868003	050-8575716	03-6236151	חארבעה 21 ת"א	514063890	רן בלנדר-אדריכלות ובנייה ערים בע"מ	00078462	058416918	רן בלנדר	אדריכל
eldad@pinkas.co.il	03-5345938	050-3120205	03-6355773	רח' גולומפול 17, קריית אונו		פקס מודדים			אלדד פקס	מודד
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	רח' בן גוריון 11 בי בני ברק		דגש הנדסה בע"מ			דגש הנדסה בע"מ	יועץ תנועה
office@istr.co.il	03-5273617	054-4482884	03-5273632	מטמס בנין 14 ת"א		עור נפל טורתי-אדריכלות רח' אהוד מהנדסים לעבודות מס	88539	024142820	ורדית צורמל	אדריכל נוף
Alex@water-	03-	054-4677015	03-	רחוב מוריה 22 רמת גן					אלכס אולדד	מהנדס

23/06/2016

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 7 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לאפשר התחדשות עירונית באמצעות פינוי ובינוי מחדש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית אחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב
- 2.2.2 שינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ד' ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.3 ביטול דרך רח' התאנה.
- 2.2.4 קביעת הסדרי תנועה והרחבת רחובות בארי, השעורה, ציפורה טוב והאצ"ל.
- 2.2.5 קביעת שטחי שצ"פ ביחס לבינוי המתוכנן.
- 2.2.6 קביעת הוראות לפינוי מבני הציבור במגרשים שבשטח השצ"פ הקיים, מיקומם בתחום קומת הקרקע של מבני המגורים ושינוי יעוד השטח.
- 2.2.7 פינוי 100 יח"ד וקביעת הוראות בניה ל- 375 יח"ד.
- 2.2.8 קביעת מס' קומות:
- א. במגרש 101 ק. קרקע+ 18 קומות + קומת גג.
- ב. במגרשים 102-103 ק. קרקע+ 26 קומות + קומת גג.
- ג. במגרש מס' 104 עד 9 קומות מעל קומה ציבורית.
- 2.2.9 קביעת שטחים עיקריים למגורים בשטח של 38,025 מ"ר, קביעת שטחי שרות למגורים בשטח של 16000 מ"ר - 40% מסך השטחים העיקריים, קביעת זכויות לטובת מבני ציבור שישולבו בקומת הקרקע של בנייני המגורים 1090 מ"ר וכן זכויות בשב"צ למבנה בית הכנסת 615 מ"ר.
- 2.2.10 קביעת קווי בניין לתא שטח 401 ביעוד שב"צ.
- 2.2.11 קביעת זכויות בניה לתא שטח 401 ביעוד שב"צ.
- 2.2.12 קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.431
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		375	275+	100	מס' יח"ד	מגורים
מתוך סה"כ יחידות הדיור.		75	75+		מס' יח"ד קטנות	
מצב מאושר על פי תבי"ע רח/2000/א/9		38025	27525+	10,500 מ"ר 105X100 מ"ר ליח"ד)	זכויות בניה	
מצב מאושר על פי תבי"ע רח/1/29		1705	1055+	650 מ"ר (50% משב"צ)	זכויות בניה	ציבורי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
		104	103,102,101	מגורים ד'	מגורים ומבנים ומסדות ציבור
			502,501	שצ"פ	
			601	דלד מאושרת	
			603,609,611,612	דלד מועעת	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היסמון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוז	מ"ר	אחוז	מ"ר
38.1	7,408	38.26	7,435
2.7	512	6.23	1,210
19.5	3,781	20.76	4,035
29.6	5,770	34.74	6,751
10.1	1,960		
100	19,431	100	19,431

23/06/2016

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 18

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
1. שימושים ציבוריים יותרו בקומת הקרקע. השימושים הציבוריים יהיו בתחומי חינוך וקהילה.	
2. שימושים למגורים בקומת הקרקע: יותרו שטחי שירות משותפים לדיירי הבניין, כולל מבואות, חללים למתקני שירות, מחסנים וכיוצ"ב.	
3. שימושים במרתפים: חניה, מחסנים ושטחי שירות. כל השימושים המוצעים יהיו רק במרתף הנמצא בגבולות מגרש המגורים.	
4. מעל קומת הקרקע מגורים בלבד.	
הוראות	4.1.2
1. הכניסה הראשית לבניינים תופנה לרחובות ההיקפים.	
2. 20% מסה"כ מספר הדירות יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר כאשר שטח יח"ד משמעה כל השטח המותר לבניה, הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות ובנוסף לכך שטח הממ"ד. לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה: מרפסות פתוחות ו/או מחסנים/חניות מקורות ועוד.	
3. השטח שאינו בנוי בשטח המגרשים המיועדים למגורים יהיה פתוח ומגונן ותקבע בהם זיקת הנאה לציבור התיחום בינם יהיה אבן שפה/קיר בגובה של עד 20 ס"מ. לא תותר בניית גדרות בין השצפ ומגרשי המגורים.	
4. שטחים בשימושים ציבוריים בקומת הקרקע יוקצו במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה ויירשמו על שם העירייה וימסרו לידה כתנאי לאכלוס הבניינים. היקף השטח הציבורי הבנוי בכל בניין יהיה בשיעור של עד 50% משטח קומת הקרקע. בנוסף לכל מבנה ציבור תוצמד חצר בהתאם לשימוש ועל פי דרישת הועדה המקומית.	
5. תחול חובת הפרדה בין הכניסה למגורים והכניסה לשטח הציבורי	
6. לא תותר חניה מעל מפלס הכניסה הקובעת.	
7. סטייה מגובה המבנים הקבוע בטבלה 5 תהייה סטייה ניכרת	

שם ייעוד: שצ"פ	4.3
שימושים	4.3.1
שימושים על קרקעיים: שטחים פתוחים מגוננים, רחבות מרוצפות, שטחים למתקני משחקים. ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות עירוניות, פיתוח גנני וכד'	
שימושים תת קרקעיים: חניונים תת קרקעיים ציבוריים, תשתיות תקשורת, חשמל ומתקנים טכניים	
הוראות	4.3.2
מעל תקרת החניון התת קרקעי, עומק האדמה לגגנות יאפשר שתילת עצים בוגרים לפחות בעומק של 120 ס"מ.	
לשצ"פ יופנו כניסת/יציאת המשנה מלוביי מבני המגורים.	
לשצ"פ יופנו כניסת/יציאת ראשיות ממבני הציבור בקומת הקרקע	
תכנון השצ"פ יקבע בתכנית פיתוח כתנאי להיתר בניה	
מפלסי תקרת החניון העליון יתוכננו בהתאמה לתכנון השצ"פ, ניקוז השטח וכ"ו	
לא תותר חניה מעל הכניסה הקובעת	

	4.4
שם ייעוד: שב"צ	
	4.4.1
שימושים	
בית כנסת	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לדונם (מ"ר/דונם)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' שטח	יעד
		מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה	שטחי לקובעות	עיקר	שטח (4)			
6 לניון שט"פ	.	3	לרחוב סארי	69	45%	44	73	937	15655	5000	-	3000	7385: מגורים	101	
												20.0	250: ציבורי		
2 לניון שט"פ	.	3	לרחוב סארי	97	45%	69	133	1314	25267	5778	-	5750	13469: מגורים	102	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
												20.0	250: ציבורי		
.	.	3	לרחוב סארי	97	45%	64	133	1242	25708	6219	-	5750	13469: מגורים	103	
												20.0	250: ציבורי		
3	5 לרחוב סארי	5	לרחוב סארי	37	45%	20	36	655	11449	5867	-	1500	3702: מגורים	104	
												40	340: ציבורי		
10	5	4	לרחוב סארי	17	34%	---	---	130	665	---	-	50	615	512	401
												---	---		
						---		317		12000		3781		501	
						---		375		34864		3781		501	

- * קוי בניין אלו כולל קוי הבניין במרחף משתנים וקובעו על פי תשריט.
- 1. שטח ממוצע לדירה בתחום התכנית יהיה 110 מ"ר שטח עיקרי + 13 מ"ר ממ"ד, 200% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי 67 מ"ר ומ"ד 80 מ"ר.
- 2. שטח עיקרי לא כולל מרפסות מקורות, ניתן יהיה לנגות גזוזטראות מקורות לכל יח"ד עפ"י תנ"ע רח/מק/2000/א/3. כל מרפסת גזוזטרה מקורה תהיה בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא תעלה על 14 מ"ר. מעקה המרפסות יהיה מעקה שקוף. מרפסות אלה לא תיסגרו בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטח בין שטחי המרפסות המקורות לשטחי הדירות. סה"כ 4500 מ"ר.
- 3. תותר בניה של מבני ציבור במפלס קומות הקרקע במגורשים 104-101.

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי**

- 6.1.1 ישמרו המרווחים המינימלים בין המבנים כפי שמופיע בתשריט.
- 6.1.2 גמר המעטפת יהיה בחומרים קשיחים בלבד כדוגמת אבן, גרניט, אלומיניום או ש"ע לאשור מהנדס העיר.
- 6.1.3 תוכן תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת לכל המתחם, טרם הוצאת היתר הבניה הראשון כתנאי להיתר הבניה לאישור ועדה מקומית.
- 6.1.4 תנאי מקדים לתכנית העיצוב האדריכלי יהיה בדיקת השפעת הרוחות שמסקנותיה יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 6.1.5 גובה הכולל של המבנים לא יחרוג מעבר ל50 מ' מעל פני הים.
- 6.1.6 סטייה מגובה המבנים כפי שמוגדר בטבלה 5 תהווה סטייה ניכרת.
- 6.1.7 חניית אופנועים ואופניים - יותקנו מקומות חניה לאופנועים ואופניים בהתאם לתקן.

6.2 חדר טרנספורמציה ותשתית חשמל

1. חדר השנאים יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש. ישמר מרחק בטיחות של לפחות 3 מ' לקיר/תקרה של חדר המגורים. תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מיננת, התשס"ו – 2006.
2. תשתיות כגון תקשורת וחשמל תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התכנית.

6.3 חניה

1. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון חניה מלא בתחום המגרש הנגזר מפתרון החניה הכולל בתחום התכנית בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה. החניה תהיה תת קרקעית, פתרון לחניית אורחים ינתן במסגרת חניות הציבוריות מתחת לשצ"פ ובמפריז חניה לאורך הרחובות.
2. תכסית, קונטור ומסי מרתפי החניה המוצעים בנספח התנועה הינם מקסימלים. קונטור מרתף החניה מתחת לשצ"פ יהיה על פי המסומן בתשריט. תתאפשר בניית מרתף בשטח מצומצם יותר כל עוד יעמדו בתקן חניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.
3. תותר חניה ציבורית מתחת לשצ"פ בהיקף של עד 100 מקומות חניה, כולל חניות האורחים. חניות אלו לא יוצמדו ליחידות מגורים. לא תותר חניה פרטית מתחת לשצ"פ. ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לתשתיות תקשורת וחשמל.

6.4 תנועה

- 6.4.1 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אשור תכנית הסדרי תנועה בצומת הרחובות האצ"ל – ציפורה טוב.
- 6.4.2 תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה.

6.5 הוראות פיתוח

- 6.5.1 לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח כוללת לשטח התכנית. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, מתקני משחק, הצללות, שילוב האנדרטה הקיימת בפיתוח.
- תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:250 ותכלול קביעה וסימון זיקת הנאה לציבור בשטח מגרשי המגורים וכן הצמדת חצרות למבני הציבור בקומת הקרקע.
- 6.5.2 בהתאם לתכנית הפיתוח המפורטת יתוכננו בתי גידול באזורים המתוכננים לנטיעת עצים, לפי ההגדרות הבאות: נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ 10 מ"ק. עומק בית הגידול לא יפחת מ 1.20 מ'. רוחב בית הגידול לא יעלה על 1 מ'. בתחשיב בית הגידול יכלול נפח מצע הגידול בלבד, ללא שכבות ניקוז, איטום וכיו"ב.
- 6.5.3 לא יבנו גדרות בין שטחי הפיתוח של השצ"פ ומגרשי המגורים. התיחום ביניהם יהיה באבן שפה/קיר תיחום כגובה של עד 20 ס"מ.

6.6 תנאי למתן היתר בניה

- 6.6.1 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הגשת תשריט לצורכי רישום ערוך עפ"י פקודת המודדים וחוק התו"ב ואישורו ע"י הוועדה המקומית.
- 6.6.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בסמכות ועדה מקומית לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות איזון והקצאה בהתאם לחוק התו"ב.
- 6.6.3 תנאי להוצאת היתר בניה – אשור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה בסעיף 6.8.
- 6.6.4 תנאי להוצאת היתר בניה רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין לעניין הרכוש המשותף במרתף.
- 6.6.5 תנאי להיתר בניה לבנייני המגורים יהיה הגשת דו"ח אקוסטי אשר יבחן את השפעת המפוחים והכניסה של התניונים התת קרקעיים על הזירות הסמוכות ויתן פתרונות לחריגות במידה ותתקבלנה.
- 6.6.6 תנאי להוצאת היתרי בניה הגשת נספח פיתוח לשצ"פ ע"י אדריכל נוף ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
- 6.6.7 תנאי להוצאת טופס אכלוס – אישור מהנדס העיר להשלמת פיתוח השצ"פ בהתאם לנספח הפיתוח.
- 6.6.8 תנאי להיתר בניה, יידרש אשור היחידה הסביבתית בעיריית רחובות לפינוי עודפי עפר שיוצרו בעת ביצוע הפרויקט.

6.6.10 על תאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור, להעתקה ולעקירה יחולו ההוראות כפי שיקבעו ברישיון לפי הנחיות פקיד היערות. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.6.11 תנאי למתן היתר בניה לבניין 101 שנבנה על חלקה שהיתה לפני כן ביעוד ציבורי- קבלת ערבות שתבטיח את הריסת המבנים המוגדרים בסעיף 7 להלן, תוך חודשיים מיום קבלת טופס 4.

6.6.12 תנאי למתן היתר בניה- ביצוע שדרוג מערכת הביוב הקיימת והשלמת שדרוג תחנת שאיבת השפכים הראשית של רחובות.

6.6.13 תנאי למתן היתר בניה- המצאת הסכם התקשרות עם אתר פסולת

6.6.14 תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרונות אדריכלים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות באותה עת.

6.7 היטל השבחה

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.8 חלחול ונגר עילי

תנתן התייחסות כוללת לכל המתחם כולל מגרשי המגורים והשצ"פ לניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום - במגרשי המגורים והשצ"פ יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קדוח החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.

6.9 חברת אחזקה

1. תוקם חברת אחזקה אשר תתחזק את הבתים, את החניונים, החצרות המעברים המשותפים, את השטחים הפרטיים הפתוחים כולל שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור הכלולים במתחם.
2. תנאי למתן היתר הינו התחייבות להתקשרות עם חברת אחזקה.

6.10 איכות הסביבה

1. תנאי להיתר בניה לבנייני המגורים יהיה הגשת דו"ח אקוסטי אשר יבחן את השפעת המפוחים והכניסה של החניונים תת קרקעיים על הדירות הסמוכות וייתן פתרונות לחריגות רעש במידה ותתקבלנה.
2. אנרגיה סולארית- תתאפשר הקמת תאים פוטו וולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולארית
3. יש להקפיד שהמרחק בין מיכל האמוניה בתנובה לקו הבניין הקרוב ביותר לא יקטן מ-119 מ' לאישור היחידה האזורית להגנת הסביבה.
4. באזורי מעבר בין המבנים ובפינות המבנים יש ליישם אמצעי הפחתת מטרדי רוח, כגון אזורי מעבר מקורים להולכי רגל.
5. בשטחים שבין המבנים מומלץ לנטוע עצים רחבי צמרת להפחתת הרוח.
5. הכניסות למבנים תהיינה מוגנות מפני רוח.

6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- 6.11.1 אין להוציא אשפה לרחוב.
- 6.11.2 יתנו פתרונות לכל סוגי האשפה במסגרת מגרשי הבתים. החדרים יהיו תת קרקעיים או מקורים ובעלי גישות נוחה וגובה מתאים למשאית הפינוי. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה במקור, דחיסה והעברה למחזור. חדרי אשפה יתוכננו באופן שימהע מטרדי ריח ומפגעים.
- 6.11.3 בבנייני מגורים מעל 10 קומות יוכנו פירים פנימיים לאשפה.

6.12 פינוי פסולת

- פינוי פסולת בניין תהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ותעשה בתנאים הבאים:
1. התכנית תכלול נספח פסולת שיכלול הערכה כללית של כמויות הפסולת עבור עבודות הבנייה והפיתוח המתוכננות וכן ניצול פסולת גרוסה לעבודות פיתוח שונות.
 2. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפנו לאתר מוסדר ומורשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט 1998.
 3. הצבת מגרסה לגריסת פסולת בניין בשטח התכנית מותנת בקבלת אישור משרד להגנת הסביבה.
 4. עבודות שינוע פסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י קבלנים בעלי רישיון עסק ובהתאם לתנאי משרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.
 5. במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, יש להבטיח כי פירוק ופינוי האסבסט יעשה בהתאם לקבוע בחוק ובמקצועיות מירבית ע"י קבלן מורשה. כל זת למניעת מפגעים וסיכונים סביבתיים. פירוק ופינוי אסבסט יעשה רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשס"א – 2011.
 6. תנאי לאכלוס יהיה הצגת דו"ח מסכם לפינוי אסבסט למהנדס הוועדה המקומית.
 7. תנאי לאכלוס – הצגת העתקים של תעודות משלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/כניסה לאתר טיפול פסולת/תחנת מעבר לפסולת- למהנדס הוועדה כנדרש בתקנות.

6.13 הנחיות לתקופת הבנייה

- בזמן עבודות בשטח ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר
1. הגבלת מהירות תנועת רכב בתחום התכנית למהירות שלא תגרום למפגע.
 2. במקומות בהם לא ניתן למנוע פיזור אבק יש להגן מפני רוח על ידי קירות ניידים
 3. משאיות המובילות אגרגטים אל ומתוך אתר העבודה יכוסו בזמן הנסיעה באופן שימנע פיזור אבק.
 4. יש לטפל בעפר ואגרגטים כך שתמנע יצירת אבק, לרבות שפיכה מגובה מינימלי ופריקה והעמסה במהירות נמוכה ככל האפשר.
 5. יש לשמור על נקיון גלגלי כלי רכב העולים מהאתר לכבישים על ידי שטיפה.
 6. כיסוי ערמות אגרגטים ועפר ו/או הרטבתם במידת הצורך.
 7. יש לתפעל כלי רכב ומכונות הצמ"ה בצורה שתמנע פליטת עשן.
 8. אין לעבוד בתנאי מזג אויר קיצוניים כגון יובש ורוח חזקה לכיוון שימושים רגישים
 9. יש להציב שק רוח או אמצעי דומה באופן קבוע ונראה לעין באתר הבניה..
 10. יש לעבוד עם שרוולים ומסך בפינוי הפסולת במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.
 11. כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תש"ס"ט 1979.
 12. גנרטורים ימוקמו כך שלא יווצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המגורים הקיימים ולמגנם אקוסטית עפ"י דרישת האגף לאיכות הסביבה העירוני.
 13. יש להציב שירותים כימיים באתר.
 14. שירותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.
 15. יש לעשות כל העבודות הדרושות, לרבות גידור, על מנת לשמר עצים בשטח העבודה ובקרבתו, אשר הוגדרו "לשימור" על פי תיקון 89 לחוק התכנון והבנייה.

6.14 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.15 הוצאות התכנית

בעלי מגרשים פרטיים בתחום התכנית, ישאו בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית. אין באמור כדי לפגוע בחובות אחרים של בעל מקרקעין על פי דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר לבניין הראשון בתא שטח 101	מתן ערבות להריסת המבנים במגרשים 171, 172, 177, 178, 265 תוך חודשיים מקבלת טופס 4
2	תנאי למתן היתר לבניין בתא שטח 103	א. השלמת הפינוי וההריסה של המבנים כמפורט בשלב 1 לעיל. ב. מתן ערבות להשלמת כלל הפינויים וההריסות במתחם תוך חודשיים מקבלת טופס 4. ג. פינוי המבנים הציבוריים של גני הילדים בתא שטח 501 ופיתוח שצ"פ.
3	מתן היתר לבניין בתא שטח 102	א. השלמת כלל הפינויים וההריסות בפרויקט ב. השלמה בפועל של פיתוח השצ"פ ג. פינוי מבנה הציבור של בית הכנסת בתא שטח 501 ופיתוח שצ"פ.
	אכלוס הבניין השלישי	הרחבת הצומת ציפורה טוב-האצ"ל עפ"י נספח התנועה
4	בניית בניין 104	

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו. לא הוחל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות וזכויות הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לעניין זה "התחלת ביצוע" משמעו התחלת בנייתו של הבניין הראשון במגרש.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם: רן בלנדר-אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: דגש הנדסה בע"מ	מתכנן תנועה
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: צורנמל-טורנר אדריכלות נוף	מתכנן פיתוח
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: אלדד פנקס	מודד
מספר תאגיד:		תאגיד: א. פנקס ובנו בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: חוכרים עיריית רחובות	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.י.	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: קק"ל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

