

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רח/א/2005/ב/4

שם התוכנית: תוספת שימושים למסחר בפארק ת.מ.ר

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

07-12-2016

נתקבל

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רחובות

סוג התוכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת

אישורים

4 חוקים
15 ע"פ

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות</p> <p>תכנית מתאר/מפורטת מס' 10/16/05 בידיבה מס' 2005/16/05 למעבר תכנית א' לעדו המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז בחסותה להפקדה/לאשרה</p> <p>יו"ר הועדה המחנדים</p>	
--	--

<p>נבדק וניתן להפקיד/לאשר החלטת הוועדה המחוזית משנת מיום 02.08.15 תאריך 13.2.17 מתכנת המחוז תאריך</p>	
---	--

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 10/16/05
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (א) לחוק

ביום 2.8.17
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

THE UNITED STATES DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT
DENVER, COLORADO

BY: [Illegible] SPECIAL AGENT IN CHARGE

DATE: [Illegible]

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא להתיר שימושים מסחריים ביעוד לתעשייה עתירת מדע בקומת הקרקע (לא פיצוציות) שלא לצרכי המפעל בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת שימושים למסחר בפארק ת.מ.ר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תכנית מס' רח/א/2005/ב/4	מספר התוכנית		
257,665 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מתן מוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1.12.2016	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

181,900 קואורדינטה X
646,700 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק ת.מ.ר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רחובות
בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נפה רחובות רחובות פארק ת.מ.ר

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3688	מוסדר	חלק מהגוש	126, 127, 133, 131	
3695	מוסדר	חלק מהגוש	206-209, 181-201	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

נס ציונה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת	
05/08/08	5837	על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו. אולם באם הוראות אלו סותרות את הוראות התכניות הקודמות, תגברנה הוראות תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2005/ב/4	
03/03/08	5782		כפיפות	רח/מק/2005/ב/5	
19/11/07	5739		כפיפות	רח/מק/2005/ב/6	
28/02/05	5372		כפיפות	רח/מק/2005/א/3	
06/11/03	5234		כפיפות	רח/מק/2005/א/3	
24/03/03	5169		כפיפות	רח/מק/2005/א/4	
24/03/03	5169		כפיפות	רח/מק/2005/א/3	
16/04/00	4872		כפיפות	רח/מק/2005/א/2	
15/08/96	4436		כפיפות	רח/2000/ח	
28/05/96	4412		כפיפות	רח/2000/ב/1	
12/12/91	3953		שינוי	רח/2005/א	
12/12/91	3953		שינוי	רח/2005/ב	
25/07/97	4525		על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות ת/מ/א/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.	כפיפות	ת/מ/א/2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית לתו"ב	הוועדה המקומית לתו"ב רחובות	30/12/11		15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		מלן-מתנדסים יועצים	1/09/12	1	7	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
				1		1:1250	מנחה	נספח בזיב

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקתי	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9392318		08-9392294 08-9392260	בילוי 2 רחובות	תאגיד	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות				

1.8.2 יזם בפועל										
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9392318		08-9392294 08-9392260	בילוי 2 רחובות	תאגיד	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שנים	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-9392318		08-9392294 08-9392260	בילוי 2 רחובות	תאגיד	הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות					
	03-5235558		03-9409400	רח' ביאליק 164 ר"ג 52523		מ.מלך ושות' בע"מ					יועץ אינסטלציה

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
תכנית זו	תכנית רח/2005/א/ב/4

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**

להתיר שימושים מסחריים ביעוד תעשייה עתירת מדע בקומת הקרקע, שלא לצרכי המפעל בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הרחבת השימושים המותרים למסחר באזור המיועד לתעשייה עתירת ידע בקומת הקרקע, ע"י המרת הזכויות של תעשייה עתירת המדע למסחר, בהיקף של 5% מהשטח העיקרי מתוך ה- 120% המותרים על פי תכנית מאושרת בכל מגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	257.665 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		222,300	-11,700	234,000		תעסוקה
מותר שימוש מסחרי ביעוד תעשייה עתירת ידע בהיקף של 5% מהשטח העיקרי מתוך ה- 120% המותרים על פי תכנית מאושרת בכל מגרש.		11,700	+11,700	-		מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		4-26	תעשייה עתירת ידע
		104-126,290	שטח פרטי פתוח
		206-207	שטח ציבורי פתוח
		190	תחנת תדלוק
		1-3	דרך

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר
74%	189,678	189,678	תעשייה עתירת ידע (כולל שטח פרטי פתוח)	189,678	תעשייה עתירת ידע (כולל שטח פרטי פתוח)
2%	6,182	6,182	שטח ציבורי פתוח	6,182	שטח ציבורי פתוח
1%	1,258	1,258	תחנת תדלוק	1,258	תחנת תדלוק
23%	60,547	60,547	דרך	60,547	דרך
100%	257,665	257,665	סה"כ	257,665	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תעשיה עתירת ידע	
4.1.1	שימושים
א.	ע"פ תכניות מאושרות קודמות ובנוסף מסחר ע"פ המפורט להלן: 1. יותרו שימושים מסחריים כגון מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מקומות בילוי בעלי איפיון לפעילות ערב. 2. יותרו שימושים לאולמות שמחה ואירועים ובלבד שהמרחק ממגורים מעל 300 מ'. 3. לא יותר מסחר קמעונאי. 4. לא יותרו קיוסקים/ חנויות נוחות למיניהן. 5. לא תותר פעילות מסחרית אשר תהווה מטריד לסביבתה, בתיאום איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתייעצות עם מהנדס הוועדה.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לא תותר תוספת מסחר לאורך רחוב המדע.
ב.	לאזורים המסחריים ולבתי אוכל (מסעדות) נדרשת הוספת חדרי שירותים נפרדים לעובדי המקום ושירותים נפרדים לקהל המבקרים בכמות לפי דרישות הל"ת, כמפורט בסעיף 4 בנספח הביוב.
ג.	

4.2 שם ייעוד: שפ"פ	
4.2.1	שימושים
א.	גינון ופיתוח בהתאם לתוכנית פיתוח כוללת למגרש.
ב.	מעברים לרכב והולכי רגל.
ג.	יש בידי הרשות המקומית לאפשר שימוש והצבת שולחנות וכיסאות למסעדות ובתי קפה בשטח פרטי פתוח ובלבד שלא יפגע תפקודו העיקרי.
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.3 שם ייעוד: תחנת תדלוק	
4.3.1	שימושים
ד.	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות
ה.	
ו.	
4.3.2	הוראות
ד.	
ה.	
ו.	

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
ז.	לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות
ח.	
ט.	
4.2.2	הוראות
ז.	
ח.	
ט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	משטח תא השטח	לדונם (נטי)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת	מעל									מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות (*)																	
לפי תכניות בתוקף החלות על החלקות																	
תחנת תדלוק																	
190																	
4-26																	
ענידת ידע																	
העשיה																	

ניתן להמיר שטח התעשייה עתירת המדע לשימוש מסחר בהיקף של 5% מהשטח העיקרי מתוך ה-120% המותרים על פי תכניות מאושרות ולא מתוך 200% האפשריים. שטחי המסחר יהיו על חשבון שטחי התעסוקה.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. שטח החניה למסחר יהיה בתחום המגרש בלבד.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

תאום תכניות עם פקיד היערות יהיה כתנאי להוצאת היתר בניה

6.4 בניה ירוקה

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.5 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.

הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.

תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.6 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 וביצועה.

6.7 איכות הסביבה

1. פעילות מסחרית המאופיינת בהתקהלות ציבורית תאושר בהתאם למגבלות והוראות חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לנושא מרחקי הפרדה ממפעלים מחזיקי חומ"ס בכלל וממפעל סיגמה בפרט.

2. פעילות הכנת מזון תאושר בתנאי התקנת מתקני קדם טיפול במערכת הביוב, טרם התחברות למערכת הביוב העירונית.

3. פעילות הכנת המזון תאושר בתנאי התקנת מתקני טיפול ומניעת ריחות וזיהום אוויר, בהתאם לאישור הועדה המקומית למתקנים.

4. פסולת חומר אורגני תיאסף למכלים סגורים בלבד. יש לאפשר מתקנים ייעודיים להפרדת פסולת למחזור, כגון קרטון, פלסטיק וזכוכית.

6.8 שלבי ביצוע תחבורתיים

שלבי התחבורה כפי שאושרו בתכניות קודמות ממשיכות לחול גם על תכנית זו.

6.9 תנאי למתן היתר בנייה

תנאי להיתר בניה הוא פיתרון חניה בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 10 שנים.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>א.א.א.</i>	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		
תאריך:	חתימה: <i>א.א.א.</i>	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		
תאריך:	חתימה: <i>א.א.א.</i>	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		
תאריך:	חתימה:	שם: שונים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		