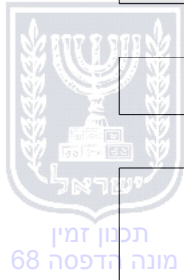


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0160325

רח/53/ד/4/א - אמטל רחובות



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ- 31 דונם, ממוקמת בקריית רכטמן ברחובות, בין הדרכים דרך הים מצפון, ששת הימים ממזרח ורחוב משה יתום מדרום. על שטח התכנית חלה תכנית רח/53/ד אשר מייעדת את השטח לתעשייה. בשטח התכנית פועל כיום מבנה סופרמרקט. יתרת השטח משמש כחניה על קרקעית.

מטרת התכנית הינה חיזוק קריית רכטמן באופן המשתלב עם מדיניות העירייה באזור וזאת באמצעות שינוי תכנית רח/53/ד החלה על המתחם.

התכנית ביוזמת חברת אמטל, מגדירה מתחם משולב למגורים, מסחר ותעסוקה ומגרש למבנים ומוסדות ציבור. פיתוח המתחם נסמך על הקרבה לתחנת הרכבת ומאפשר קישוריות להולכי הרגל מהתחנה לכיוון דרום אל אזור התעשייה ושכונות המגורים.

התכנית מגדירה 4 מבני מגורים בגובה של 18 קומות, מבנים לצרכי ציבור ומבנה לתעסוקה בגובה של 18 קומות הכולל קומת מסחר, הוא מבנה הסופרמרקט הקיים היום. כל המבנים מתוכננים סביב גן מרכזי, פתוח ונגיש לציבור.

התכנון נעשה בתאום עם מחלף דרך הים הנמצא בשלבי הקמה. בהתאם, הגן ממוקם במפלס המחלף, על גג מבנה הסופרמרקט ומעל שטחי חניה. בנוסף למבנה הסופרמרקט, מתוכנן שטח מסחרי נוסף במפלס הרחוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/53/ד/4/א - אמטל רחובות

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0160325

שטח התכנית 31.793 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
180250	קואורדינאטה X	
644400	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת בין דרך היס מצפון, דרך ששת הימים ממזרח ורחוב משה יתום מדרום ברחובות.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	דרך היס		
רחובות	יתום משה		
רחובות	ששת הימים		

שכונה קריית רכטמן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3653	מוסדר	חלק	18-19	26, 28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
16/08/2007	3916	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/4. הוראות תוכנית תמ"א/34/ב/4 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
25/05/1997	3620	4525	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/4/2. הוראות תוכנית תמא/4/2 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
13/12/1973	439	1969	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/13 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/13
28/05/1996	3425	4412	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ב/1. הוראות תכנית רח/2000/ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ב/1
11/08/2009	5274	5986	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/2000/ג/2. הוראות תכנית רח/2000/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/2000/ג/2
19/12/2002	816	5139	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רח/2110 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/2110/א
26/03/2007	2158	5645	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3. הוראות תכנית רח/מק/2000/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/מק/2000/ב/3
23/11/1961		890	תוכנית זו גוברת על תוכנית רח/53/ד.	שינוי	רח/53/ד



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2000 / ג / 3	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/ 2000/ג/2. הוראות תוכנית רח/מק/2000/ג/2 תחולנה על תוכנית זו.	6126	4488	18/08/2010
רח/ מק/ 2110 / א / 3	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רח/מק/2110/א/3 ממשיכות לחול.	6030	882	07/12/2009



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח פסולת ועודפי עפר	23/11/2016	רון לשם	23/11/2016	6		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח תנועה - גליון 2	11/12/2016	אבירם אגאי	11/12/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מים, ביוב וניקוז	28/09/2017	אמנון יושע	29/11/2015		1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	תשריט עצים	28/09/2017	אבנר ישר	05/05/2014	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי - גליון 1	27/12/2016	אבנר ישר	11/12/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי, חתכים - גליון 2	10/12/2017	אבנר ישר	11/12/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חו"ד סביבתית - חלק 1	12/11/2017	רון לשם	31/10/2017	75		מנחה	איכות הסביבה
לא	חו"ד סביבתית, נספחים - חלק 2	31/10/2017	רון לשם	31/10/2017	106		מנחה	איכות הסביבה
לא	תשריט עצים	27/08/2015	גיא תמרי	27/08/2015	3		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
כן	זכויות בנייה מאושרות	29/09/2016	אבנר ישר	30/06/2014	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תנועה - גליון 1	11/12/2016	אבירם אגאי	11/12/2016	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	18/11/2018	אבנר ישר	18/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			אמטל רחובות בע"מ	הרצליה	ספיר	5	09-9708407	09-9708432	zohar@amp a.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר	39815		תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220	03-6209633	mail@a- yashar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554445	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אמנון יושע		אמנון יושע מהנדסים	תל אביב- יפו	יד חרוצים	14	03-7287777	03-7287799	micha@yosh a.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
ד"ר	אגרונום	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק	תל אביב- יפו	אבן גבירול	72	03-6958120	03-6958120	g_tamari@be zeqint.net





תכניון זמין  
מונה הדפסה 68



תכניון זמין  
מונה הדפסה 68

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
גן מרכזי	גן הקושר בין המבנים המוצעים, פתוח ונגיש מרחוב דרך הים ורחוב משה יתום, לרווחת הציבור הרחב. יבנה במפלס מחלף דרך הים.
מעבר מרכזי	מעבר פתוח ונגיש לציבור הרחב, הקושר בין הרחובות דרך הים ורחוב משה יתום.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

מטרת התכנית הינה פיתוח המתחם והקמת מבני מגורים ל- 250 יח"ד למגורים, מבנים למסחר ותעסוקה, מגרש לבנייני ציבור, בהיקף של כ-7 דונם, שצ"פ ושטחים פתוחים בזיקת הנאה לרווחת הציבור הרחב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע מתעשייה ודרך מאושרת למגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.
- קביעת מגרשים חדשים בתחום התוכנית. קביעת השימושים והתכליות המותרות בכל ייעוד.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לכלל השימושים.
- קביעת שטחים להשלמה ע"פ הוראות סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת שטח זיקת הנאה לציבור.
- קביעת הנחיות לתכנית בינוי ופיתוח וכן הנחיות ליצירת שפה אדריכלית ברורה.
- קביעת קווי בניין.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300 - 302
דרך מוצעת	600 - 603
מבנים ומוסדות ציבור	500
מגורים ד'	101, 100
מסחר ותעסוקה	200
שטח ציבורי פתוח	401, 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	302
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101, 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	600
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101, 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401, 400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	601
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	300
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	101, 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	601, 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	401, 400
קו בנין עילי	מגורים ד'	101, 100
שטח להשלמה	דרך מאושרת	300
שטח להשלמה	מגורים ד'	101, 100

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך	1,196	3.76	
שצ"פ	9	0.03	
תעשייה	30,588	96.21	
<b>סה"כ</b>	<b>31,793</b>	<b>100</b>	

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	876.28	2.76
דרך מוצעת	1,281.57	4.04
מבנים ומוסדות ציבור	7,166.79	22.57

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.52	10,009.46	מגורים די
34.71	11,025.06	מסחר ותעסוקה
4.41	1,401.26	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>31,760.42</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ד'</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים למגורים.</li> <li>2. שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וחדר כושר.</li> <li>3. שימושים למסחר, כגון מסעדות, בתי קפה וחנויות בהיקפים המפורטים בטבלה 5.</li> <li>4. מתקני ספורט מקורים, לרבות בריכות שחיה לשימוש הדיירים בלבד.</li> <li>5. גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומצללות. עמודי תאורה, מתקני משחק, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p><b>א</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חזית מסחרית תותר לכיוון הרחובות משה יתום ודרך היס.</li> <li>2. השימושים השונים במגרש יוצגו בתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>3. תותר הקמת לובי כניסה מפוצל או שתי כניסות למבנים, האחת מרחוב ששת הימים והשניה מן הגן המרכזי, בהתאם למפלס הרחוב. שטחי הבניה למבואות ולובאים הינם מסך הזכויות כמפורט בטבלה 5.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת עד 2 מבנים למגורים בכל מגרש. העמדה עקרונית של המבנים הינה בהתאם לנספח הבינוי, לאורך הגן והמעבר המרכזי.</li> <li>2. חזיתות המבנים הפונות אל הדרכים והרחובות ששת הימים ומשה יתום ימשיכו עד למפלס הרחוב כך שיתקבל מרקם אורבאני. לא תותר העמדת המבנים על גבי פלטה באופן המנתק אותם מהרחוב.</li> <li>3. חיפוי המבנים יעשה בהתאם לתכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>4. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים. כמו כן לא תותר הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין.</li> <li>5. מרחק בין מבנים למגורים לא יפחת מ' 17 מ', מיקום המבנים למגורים יקבע במסגרת תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>6. תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי בשטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה בתשריט התכנית בהתאם להוראות סעיף 6.6.</li> <li>7. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.</li> <li>8. גובה קומת מסחר מקסימאלי הינו 6 מ'.</li> <li>9. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי יעשה מאמץ לשמור על קו רום אחיד של כל מבני המגורים לאורך רח' ששת הימים.</li> </ol>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וספורט.</li> <li>2. מוסדות קהילתיים</li> <li>3. מרפאות ושירותי בריאות</li> </ol>

	<b>4.2</b>
<p>4. משרדי עירייה 5. מסחר נלווה כגון בתי קפה, קיוסקים ומסעדות.</p>	
	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח החצר של מבנה הציבור יעשה באופן המשכי ורציף לפיתוח הגן. 2. לא תותר הקמת גדרות בין המבנים והשטחים שיוקצו להם לבין השטחים הפתוחים. 3. לעת עריכת תכנית הבינוי פיתוח ועיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1, תיבדק האפשרות להתאמת מפלס המבנים ביעוד זה, עד לגובה של 1.20 מ' ממפלס המדרכה ברחוב משה יתום. מונה הדפסה 68</p> <p>4. הקמת מבנה ציבור לחינוך תעשה בהתאם להוראות משרד החינוך התקפות לאותה עת בנושא מניעת מטרדים לסביבה. 5. מימוש השטחים הנלווים למסחר בשטח הציבורי מותנה במימוש הייעוד הציבורי באותו מגרש במקרקעין שהם מקרקעי ישראל או בבעלות הרשות המקומית. 6. מימוש שטח מסחר בתחום שב"צ מותנה בבניית השטח הציבורי.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ב</p> <p>מבני ציבור ומוסדות ציבור יצופו בציפוי אבן עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>ג</p> <p>תתאפשר גישה בתחום המגרש למרתפי החניה, ביעודים השונים. לשם כך תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרש בשטח המסומן לכך בתשריט התוכנית.</p>	
	<b>4.3</b>
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, מתקני ספורט פתוחים, מצללות ותשתיות תת קרקעיות.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א</p> <p>שטח זה יפותח כחלק מן הגן המרכזי, ויהיה פתוח ונגיש לכל הציבור. לא יותר מעבר כלי רכב בשטח זה, למעט גישת רכב חרום.</p>	
	<b>4.4</b>
	<b>דרך מאושרת</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עליות ותת קרקעיות.</p>	
	<b>4.4.2</b>
	<b>4.5</b>
	<b>דרך מוצעת</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עליות ותת קרקעיות.</p>	
	<b>4.5.2</b>
	<b>4.6</b>
	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.6.1</p>	

4.6	מסחר ותעסוקה
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שימושים למסחר לרבות חנויות, סופרמרקטים, בתי אוכל, מסעדות ובתי קפה.</li> <li>2. משרדים.</li> <li>3. תעשייה עתירת ידע ותעשייה נקיה.</li> <li>4. מוסד פרטי בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות.</li> <li>5. דירות לדיור מוגן.</li> <li>6. מלונאות בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</li> <li>7. גינון ונטיעות, ריהוט רחוב ומצללות, עמודי תאורה, מתקני משחק, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים. שבילים ורחבות.</li> <li>8. מתקני ספורט ומועדוני ספורט מקורים, לרבות בריכות שחיה.</li> </ol>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכניסות הראשיות למבני המשרדים תהינה במפלס הגן המרכזי. יתאפשרו מבואות ולובאים נוספים ממפלס הרחוב.</li> <li>2. תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי בשטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה בתשריט התכנית וכן בכל השטחים הפתוחים במרווח בין הבנייה העתידית לגבול המגרש, בהתאם להוראות סעיף 6.6.</li> <li>3. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו בהתאם לתכנית הבינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>4. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.</li> <li>5. לא תותר הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין.</li> <li>6. גובה קומת משרדים לא יעלה על 4 מ'.</li> <li>7. בשימוש תעשייה עתירת ידע ותעשייה נקייה, לא יעשה שימוש או אחסנה של חומרים מסוכנים.</li> <li>8. מתקני ספורט פתוחים יותרו בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- שמאלי (3) 14	צידי- ימני (2) 10	מתחת לכניסה הקובעת 4	מעל הכניסה הקובעת 8	32		35	580	41564	21500		5732	(1) 14332	7187	500	מבנים ומוסדות ציבור
(10) 5	(4) 5	4	(9) 18	(8) 64	23	(7) 122	35	690	36361	15795	5876	(6) 14690	5276	100	מגורים ד'
(10) 5	(4) 5	4	(9) 18	(8) 64	27	(7) 128	35	763	35772	14058	6204	(14) 15510	4757	101	מגורים ד'
(19) 5	(18)	4	(17) 18	64			50	720	79380	33075	13230	(16) 33075	11060	200	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי		
	5 (5)	5 (4)	500	מבנים ומוסדות ציבור
1464 (13)	10 (12)	5 (11)	100	מגורים ד'
1536 (13)	10 (12)	5 (15)	101	מגורים ד'
	5	5	200	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. במסגרת היתר הבניה יותר ניווד יחידות דיור ושטחי בניה בין מגרשים 100 ו 101.
2. הצפיפות הממוצעת במגרשי המגורים 100 ו 101 תהיה 25 יח"ד לדונם.
3. שטחי הבניה ביעוד מגורים ד' כוללים שטחים לרווחת הדיירים ומתקני ספורט כמפורט בסעיף 4.1.1 סעיף קטן 2 ו- 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר חזית מסחרית בהיקף של עד 250 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים.
- (2) לכיוון מזרח.
- (3) קו הבנין למבנה ציבור הינו 14 מ'. תותר הקמת מפלס הפיתוח בלבד עד לקו בנין 5 מ'.
- (4) לכיוון צפון.
- (5) לרחי' משה יתום.
- (6) מתוך סך השטחים העיקריים, תותר הקמת עד 670 מ"ר למסחר.
- (7) מתוך סך כל יחידות הדיור בתוכנית, 20% תהינה דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל (עיקרי + שירות).
- (8) גובה המבנים לא יעלה על 91.4 מ' מעל פני הים.
- (9) כולל קומת הכניסה וקומה טכנית גבוהה.
- (10) לכיוון דרום.
- (11) לכיוון הגן המרכזי. בקומת הקרקע קו בנין 10 מ' ובקומות עיליות 5 מ' מגבול המגרש.
- (12) לכיון רחוב ששת הימים.
- (13) הערך מתיחס למ"ר, הערה: כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
- (14) מתוך סך השטחים העיקריים, תותר הקמת עד 830 מ"ר למסחר.
- (15) לכיוון הגן המרכזי.
- (16) מתוך סך השטחים העיקריים תותר הקמת עד 7000 מ"ר למסחר



- תנאי להיתר בניה לשטחי תעסוקה בהיקף העולה על 19,000 מ"ר עיקרי, הינו הקמת גשר הולכי רגל לתחנת הרכבת מצפון.
- (17) מספר הקומות כולל את קומת מבנה הסופרמרקט הקיים וקומה טכנית גבוהה.
- (18) קו בניין לכיוון מזרח משתנה ע"פ תשריט.
- (19) לכיוון מערב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית לאישור הועדה המקומית. התוכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית עדכנית ותכלול התייחסות לסעיפים הבאים:

- העמדת המבנים, לרבות מרחקים מינימאליים בין המבנים למגורים.
- פירוט השימוש המבוקשים ביעוד מגורים כמפורט בסעיף 4.1.2(א') (3).
- גובה מפלסים של המבנים ושל הפיתוח בהתאמה לרחוב ששת הימים ולרחוב הפנימי, ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2(ג') (5).
- פירוט דרכי הגישה מקומות המרתף אל מבני הציבור תוך מתן פתרונות נגישות מלאים.
- עקרונות הפיתוח בתחום התוכנית, לרבות גינון, נטיעות, שבילים, תאורה, גדרות וקירות תומכים ובהתאם לסעיף 6.2
- פירוט זיקות ההנאה למעבר רגלי/ברכב בשטח התכנית בהתאם להוראות לסעיף 6.6.
- פתרונות ניקוז, חלחול, החדרת מי נגר, אינסטלציה סניטרית ומים.
- סידורי אשפה ומתקנים לאספקת גז.
- פירוט האמצעים למניעת מטרדי רוח בשטחים סביב המבנים המתוכננים ובחזיתות.
- הטמעת מסקנות נספח איכות הסביבה אשר אושר במסגרת תוכנית זו, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- פתרונות חניה ופריקה וטעינה.
- במידה ומתוכננות קולונדות במתחם נדרש להציג פרט מחייב לקולונדה ויש לשוב ולהשתמש בו בכל המבנים.
- התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות המבנים הנמוכים. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסרתן המלאה של המערכות. במבנים הנמוכים תתוכנן הסתרה של המתקנים הטכניים על הגג. יתרת שטח הגג העליון אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.
- 2. תנאי למתן היתר בניה למבנה ראשון הינו הצגת ת. עקרונית לשלבויות בניה של המבנים והחניון בהתאם לתכנון הגן והמעבר המרכזי, באישור אגף הגנים של עיריית רחובות ומהנדס העיר. התוכנית תכלול התייחסות לשימושים השונים במתחם.
- 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע לבדיקת המצאות מזהמי קרקע ומזהמי גז קרקע כמפורט בפרק ב' סעיף 2.1.1 לחוות הדעת הסביבתית המצורפת למסמכי תוכנית זו.
- 4. הבקשה להיתר בנייה תלווה במסמכים מקצועיים המציגים פתרונות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב עבודה, בנייה או שימוש, הן בתחום המבנה והן בתחום חצר המבנה, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.
- 5. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך אקוסטי להפחתת ומניעת מטרדי רעש מהמערכות המכאניות במבנים כלפי הסביבה.
- 6. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תוכנית תברואה לפסולת מן השימושים השונים בכל בניין,



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
 <p>בדגש על הפרדת פסולת יבשה, רטובה ופסולת ברת מיחזור.                      7. תנאי למתן היתר בנייה, הינו תיאום הפתרונות למיתון הרוחות מול המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.                      8. בתא שטח 200 ביעוד מסחר ותעסוקה, במידה ויבנו שימושים לדיר מוגן ו/ או מלונאות ו/או מוסד פרטי בעל אופי ציבורי כגון מכללה או מוסד חינוכי, תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח סביבתי מעודכן לנושא מיקרו אקלים ואקוסטיקה, לבחינת המשרד להגנת הסביבה.                      9. לתוכנית הבקשה להיתר הבניה תצורף תוכנית לניהול פסולת בניה ועדפי עפר אשר תגדיר יעדים, דרכי טיפול, פתרונות מחזור, ציון הכמויות שיועברו לתחנות ממחזורת והכמויות שימוחזרו במקום, פתרונות לעודפי עפר נקיים מחוץ למתחם ובתוכו ופתרונות לעודפי עפר מזהמים במידה וימצאו. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר יפוננו לאתר מוסדר ומורשה.                      10. תנאי להיתר בניה הינו הכנת נספח ניהול מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 4/ב/34, תוך מתן פתרונות לניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש.                      11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניונים ומרתפי החניה התת קרקעיים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה והפרדת החניות לשימושים השונים, חניות נכים נגישות והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.                      12. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישרו על ידי הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם השטחים המופיעים בטבלת השטחים במצבע מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפים ונערכו על ידי מערכת המבא"ת.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
 <p>13. תנאי להיתר בניה לשטחי תעסוקה בהיקף העולה על 19,000 מ"ר עיקרי, הינו הקמת גשר הולכי רגל לתחנת הרכבת מצפון.                      14. תנאי להיתר בניה לגשר החוצה את דרך הים (תא שטח 301) יהיה תיאום מול רשות הגז לנושא דרישות צו הבטיחות לגז טבעי.                      15. למבנים ימונה מתחזק (כמשמעו בסעיף 71 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969), אשר יתחזק את הרכוש המשותף.                      16. איכות הסביבה:                      1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, בנושאים הבאים:                      א. בעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות.                      ב. תכנון מערכות האוורור של הבניין. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).                      ג. הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.                      ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.                      2. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין בקומת</p>	

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הקרקע.</p> <p>3. כתנאי להיתר בניה יבוצע דיגום גז קרקע אקטיבי בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות הדיגום יבחן הצורך באיטום מרתפים.</p> <p>4. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו ויהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>5. הנחיות לצמצום מפגעים בעת עבודות ההקמה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה/הריסה יהיה הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>6. אקוסטיקה</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת דו"ח אקוסטי מפורט למשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, שיבחן את פתרון המיגון האקוסטי המועדף בהתאם לנתונים עדכניים של התכנון המפורט והחלוקה הפנימית, הדו"ח יתייחס בין היתר למניעת רעש בשלבי הקמה וניטור רעש לאחר הקמה.</p>

6.3	פיתוח סביבתי
	<p>1. פיתוח הגן המרכזי יעשה באופן רציף והמשכי בין המגרשים השונים בתחום התוכניות, לרבות שטח השצ"פ מצפון.</p> <p>2. במגרשי המגורים והתעסוקה והמסחר (תאי שטח 100,101,200) לפחות 25% מהשטח הפתוח תכונן זמין מונה הדפסה 68</p> <p>במפלס הגן יגונן עם מילוי 1.5 מ' אדמה גננית.</p> <p>3. 25% נוספים מן השטח הפתוח במפלס הגן ירוצפו באבן גננית או יחופו בדשא או יפותחו כגן אקסטנסיבי, בתיאום עם מהנדס העיר לעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>4. יובטח עובי כיסוי מינימאלי של 1.5 מ' באזורים המיועדים לנטיעת עצים במדרכות ההיקפיות, לצורך התפתחות תקינה של שורשי העצים.</p> <p>5. על מנת למנוע מטרדי רוח בשטחים סביב המבנים המתוכננים ובחזיתות, ישולבו בתוכנית הפיתוח אלמנטים מקומיים למניעת מטרדי רוח, הנותנים מענה לאזורי מעבר, שהיית אנשים בין הבניינים ולכניסות המבנים.</p> <p>6. יתאפשר שילוב קולונדות בפיתוח הגן המרכזי אשר גובהן לא יפחת מ- 4.5 מ', ורוחבן לא יפחת מ- 3 מ' ובכפוף לאמור בסעיף 6.1.1 בנושא.</p> <p>7. גובה קירות תומכים בין המגרשים השונים לא יעלה על 1.5 מ'. במקרה של הפרש מפלסים העולה על 1.5 מ' יתוכננו קירות מדורגים הכוללים טרסות ברוחב של 60 ס"מ לפחות.</p> <p>8. הבקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לתוכנית הפיתוח במלוא המגרש נשוא הבקשה להיתר לרבות מיקומי עצים ובתי גידול, על מנת לוודא הגנה מרבית מפני מטרדי רוח.</p>

6.4	מרתפים
	תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 תוך שמירה על שטח לחלחול ובכפוף להוראות סעיף 6.9.

6.5	חניה
	<p>1. החנייה למגורים תהיה תת קרקעית ומופרדת מן החניות ליתרת השימושים במתחם.</p> <p>2. החניות בתחום התוכנית תהינה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p>

6.5	חניה
	<p>3. בנוסף לאמור לעיל, בחניון המגורים תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור.</p> <p>4. ניתן יהיה לשנות את מיקום הגישות למגרשים המסומנים בנספח התנועה בלבד ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. החניות בתחום התכנית למעט החניות לדיירי המגורים, תהינה ציבוריות ולא תוצמדנה לשימושים השונים.</p> <p>6. החנייה מתחת לשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תהיה ציבורית בלבד וללא אפשרות הצמדה לצורך שימוש פרטי וללא אפשרות החכרה לגורם פרטי.</p>



6.6	רישום זיקת הנאה
	<p>1. תובטח זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי לציבור בשטח המסומן בתשריט התוכנית, הוא שטח הגן והמעבר המרכזי. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין ותיועד למעבר הולכי רגל.</p> <p>2. בשטחים אלה יתאפשר מעבר הולכי-רגל והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי, בינם לבין עצמם, ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p> <p>3. השטח המיועד לזיקת הנאה יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1.1.</p> <p>4. תותר העמדת עמודים וקורות אדריכליות לאורך תחום זיקת ההנאה, בתנאי שתשמר זכות המעבר לציבור. כמו כן, תותר הבלטות מבנים מעל המעבר המרכזי.</p> <p>5. בתא שטח 500, תרשם זיקת הנאה לכלי רכב בתחום המסומן בתשריט התוכנית ובתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמופיע בסעיף 6.1 במידה ותהיה סתירה בין התשריטים תגבר תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי, לצורך כניסת רכבים למערך החניונים הכולל בתוכנית.</p> <p>6. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב אשפה וחניות תפעוליות בתאי שטח 200 ו-500 אל תאי השטח למגורים 100 ו-101, לפי המסומן בתשריט התוכנית ובתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כמופיע בסעיף 6.1 במידה ותהיה סתירה בין התשריטים תגבר תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי.</p>



6.7	איכות הסביבה
	<p>1. טיפול בשפכים</p> <p>א. אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, יותר בתנאי שהושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>2. פסולת וסידורי אשפה</p> <p>א. יוקצו חדרי אשפה נפרדים לשימושים השונים בהתאם לסוגי הפסולת ונפחי האצירה הנדרשים. ניתן להקצות חדרי אשפה משותפים לשימושים בעלי תמהיל פסולת דומה.</p> <p>ב. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים עם הכנה למיזוג.</p> <p>ג. בחדרי אשפה תותקן תשתית להצבת מערכת לטיפול בריחות במידת הצורך.</p> <p>3. אוורור חניונים</p> <p>א. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים</p>



איכות הסביבה	6.7
<p>ו. פתוחים) אשר מפורסמות על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. ספיקת מערכת אוורור תהיה ביכולת של לפחות 8 החלפות אוויר בשעה, עבור כל החניון, ועבור כל מפלס בנפרד.</p> <p>ג. מערכת האוורור תפעל בכל שעות פעילות החניון, כמתחייב מתנאים ברישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) שפרסם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. פתחי כניסת האוורור לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ה. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים תיקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ו. מערכות האוורור בחניונים יצוידו במשתיקי קול.</p> <p>ז. בשטח החניות תותקן מערכת אוורור העומדת בדרישות תקן ישראלי 1001 או התקן העדכני ביותר מסוג זה בכך שיעמוד בדרישות וערכי הסף של המזהמים אשר נקבעו כחוק.</p> <p>ח. המערכת תכלול גלאי פחמן חד חמצני לאיתור עלייה בריכוז הפחמן החד חמצני, כולל חיבור להפעלה אוטומטית של המערכת לגלאים. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.</p> <p>ט. מערכת האוורור תחובר למערכת התראה קולחת המתריעה על אי תקינות או הפסקה בהפעלת של כל אחד מהמפוחים במערכת האוורור.</p> <p>4. הנחיות לצמצום מפגעים בעת עבודות ההקמה</p> <p>א. שעות העבודה המותרות תהיינה לפני תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>ב. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979.</p> <p>ג. מפלס הרעידות הנגרמות עקב ביצוע העבודות, לא יחרוג מהערכים הקבועים מתקן DIN 4150 חלק ג'.</p> <p>ד. בכל מקרה, מפלס הרעש באתר העבודה לא יעלה על המוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, בתוספת 20db(A)), כאשר המדידה מתבצעת מחוץ לחדר החשוף לרעש.</p> <p>ה. רעש מכל הציוד המופעל באתר דרך קבע יהיה מושתק על מנת לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>ו. שימוש בחומרים מנחיתי אבק במהלך הבנייה יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה טרם השימוש.</p> <p>ז. הצבת מגרסה/תחנת מעבר זמנית לפסולת יבשה לגריסת פסולת בנין בשטח התכנית תעשה לאחר קבלת רישיון עסק כחוק באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה, תוך מניעה של מטרדי רעש, מטרדי אבק והסדרי תחבורה.</p>	
איכות הסביבה	6.8
<p>ח. עבודות שינוע פסולות, גריסתה וכיו"ב על ידי קבלנים בעלי רישיון עסק בהתאם לתנאי משרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. פינוי אסבסט - יעשה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הנחיות למניעת מטרדים מעירוב שימושים</p> <p>א. תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68



תכנון זמין  
מונה הדפסה 68

איכות הסביבה	6.8
<p>המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים ; חניה, פריקה/טעינה, טיפול באשפה).</p> <p>ב. לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אויר) לדירות המגורים בתחום התכנית וסביבתה על ידי השימושים המסחריים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה או אכלוס למבנה / עסק מסחרי, יהיה הגשת מסמך אקוסטי שיתייחס למערכות אלקטרומכניות, פריקה וטעינה וכד'.</p> <p>ד. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.</p> <p>6. ניהול פסולת ביתית</p> <p>א. יינתנו פתרונות לכל סוגי האשפה במסגרת מגרשי המגורים. לעת מתן היתר בניה תיבחן יעילותם וכדאיותן של מערכות פניאומאטיות לאיסוף אשפה.</p> <p>ב. חדרי האשפה יתאימו בגודלם להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור, חדרי האשפה יתוכננו באופן שימנע מטרדי ריחות ומפגעים.</p> <p>7. בניה ירוקה</p> <p>הבניה בתכנית תעשה בהתאם לתקן התקף לבניה ירוקה לעת הוצאת היתר בניה, ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>8. אקוסטיקה</p> <p>א. הנחיות בנושא אקוסטיקה תהינה בהתאם לנספח איכות הסביבה המצורף לתוכנית זו.</p> <p>ב. ככל שהנחות הדו"ח האקוסטי המפורט, אשר יוכן כתנאי להיתר בנייה, כמפורט בסעיף 6.2 (7) (א) תהינה שונות מהאמור בנספח איכות הסביבה לתוכנית - יגבר האמור בדו"ח המפורט.</p> <p>ג. כל הדירות הפונות לכבישים הסובבים ימוגנו אקוסטית כמענה לרעש הכבישים.</p> <p>ד. רמת המיגון האקוסטי תבטיח מניעת מפגעים מרעש מתחבורה וכבישים סמוכים, וכן עמידת המיגון מרעש מטוסים בהתאם לסעיפים המתאימים בדו"ח האקוסטי.</p> <p>*הערה: יצוין, כי מיגון אקוסטי דירתי ברמה המינימאלית של 25 dB(A) נדרש גם במבנים עבורם לא צפויה חריגת רעש, כהגנה בפני רעש מטוסים באזור חשיפה לרעש מר"מ 1 כמפורט בדו"ח הסביבתי הנספח לתכנית.</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>אין להחדיר מי נגר למערכת הביוב. תתוכנן הפרדה בין מערכות ניקוז לביוב.</p>	

תשתיות	6.10
<p>1. כל קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, דרכים, עמודי תאורה, וכל עבודות התשתיות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (עבודות התשתית)</p>	



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>השלמת מגרשים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>השטח המסומן בתשריט כחלקה להשלמה יהיה חלק מתאי שטח 100 ו 101.</p>	
<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הוצאות עריכת התוכנית יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבנייה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבנייה מכלל התוכנית.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. בתחום 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.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הנו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עלה על 60 מ' מעל פני הים הינו אישור משרד הבטחון לגובה המבנה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. העצים המסומנים לשימור בתשריט, ישומרו וינקטו האמצעים הנדרשים לשימורם כולל גידור לפי הוראות, גיזום מקצועי, מניעת פגיעה במשך ביצוע הפרויקט והבטחת הטיפולים הנדרשים לקיום הצמחיה.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה כתוצאה מחפירה או שינוי פני הקרקע, בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	



<b>6.17 הנחיות מיוחדות</b>
<p>הנחיות למעונות סטודנטים :</p> <p>מימוש אכסון מלונאי בשטח המיועד לכך יותנה בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטח המיועד למסחר ותעסוקה האכסון המלונאי, במידה ויבנה, יהיה בבעלות גורם אחד.</li> <li>2. תיאסר מכירה של חדרים בודדים בתחום קומות המלון.</li> <li>3. שרותי המלון יכללו משרדי הנהלה וחדר אוכל. יותר מסחר נלווה למלון בהתאם להנחיות משרד התיירות.</li> <li>4. כל שטחי התפעול של המלון יהיו תת קרקעיים.</li> </ol> <p>תנאים למתן היתר בנייה למלון :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לצורך הבטחת השימוש למלונאות בתחום התכנית, תנאי להיתר בנייה לאכסון המלונאי יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית אשר תכלול פתרון נאות לתשתיות, לרבות: דרכי גישה, ביוב, אספקת החשמל והמים, הוראות לעניין ניקוז ומי נגר עילי, וכן הוראות לגינון, טיפוח נופי וטיפול אקוסטי, ככל הנדרש.</li> <li>2. אישור משרד התיירות להתאמת המלון לתקנים הפיזיים של תכנון מלונות שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</li> <li>3. אישור משרד הבריאות ומהנדס העיר לבריכות השחייה במלון.</li> <li>4. אישור מהנדס העיר לבינוי המוצע של פתרונות האשפה.</li> <li>5. הכנת נספח פסולת מפורט הכולל הערכה של כמויות הפסולת עבור עבודות הבנייה והפיתוח המתוכננות וכן ניצול פסולת גרוסה, ואישורו על ידי הוועדה המקומית.</li> <li>6. הצגת הסכם התקשרות הכולל את כמויות הפסולת הצפויות עם אתר פסולת מורשה, לאישור הוועדה המקומית.</li> <li>7. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, לפיה יעוד המבנה הוא למלון וכי השימוש הוא למלונאות בלבד ולא למגורים.</li> </ol>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה ראשון בתחום התכנית	ההיתר יכלול את תכנון המעבר הציבורי המחבר בין מחלף דרך הים לרחוב משה יתום.
2	היתר בניה למלא שטחי הבניה למגורים בתחום התכנית	1. היתר בניה לביצוע המעבר הנ"ל. 2. ביצוע בפועל של השצ"פ בתא שטח 401.
3	היתר בניה לשטחי תעסוקה בהיקף העולה על 19,000 מ"ר עיקרי, בתא שטח 200	תכנון והקמת גשר הולכי הרגל לתחנת הרכבת מצפון.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תוכנית רח/53/ד'

תוכנית מספר: 414-0160325 שם התוכנית: רח/53/ד/4-א - אמטל רחובות

עורך התוכנית: אבנר ישר תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_



יעוד	גוש / חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מספר קומות			קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מעל	מתחת	קדמי	צדני-ימני	צדני-שמאלי	אחורי				
																		עיקרי	שרות	מעל	מתחת
תעשייה	3653 / 18 חלקה	30,586	-	-	-	-	12	לי"ר	לי"ר	40%	40%	12,234 עיקרי	-	-	40% משטח המגרש) 12,234	-	-	5	5	5	5

