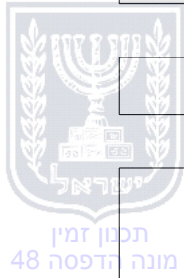


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0237271

רח/2005/3 - פארק נופי, אצטדיון עירוני ומגרש אימונים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
סוג תכנית מפורטת 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

שינויים לתכנית מתאר מס' רח/2005 ו', במטרה להוסיף תכליות ספורט בשטח ציבורי פתוח. תכנית זו מציגה את הרעיונות של תכנון פארק נופי ואצטדיון כדורגל שיכיל בשלבים הסופיים 5000 מקומות ישיבה, מגרש אימונים תקני, מבנה שירותים ומלתחות, שטחי חניה ומסחר הכולל שטחי הסעדה ושטחי מסחר כלליים. הפארק הנופי יכיל מתקני משחקים, שטחי גינון ונטיעות, מרחבי טבע, מחסן לכלי גינון, ביתן שומר, קיוסקים ומתקני ספורט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/2005/3 - פארק נופי, אצטדיון עירוני ומגרש אימונים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

414-0237271

מספר התכנית

125.900 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
182336	קואורדינאטה X	
647125	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום בחלקה הצפוני של העיר רחובות, מצפון לדרך מנחם בגין ופארק ת.מ.ר ב'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3688	מוסדר	חלק	21, 48, 53-67, 69-103	12, 19-20, 22-23, 29-33, 128
3695	מוסדר	חלק	14	16, 84

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1030	רח/2005/א
804, 801 - 800, 95, 92 - 91, 89, 82	רח/2005/א/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

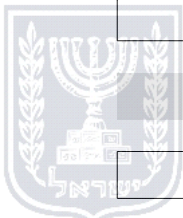
נס ציונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו תהא כפופה לכל הנחיות המיגון מפני קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת ע"פ תת"ל 18.	כפיפות	תתל/ 18
31/10/1999	756	4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/120 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 120
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רח/ 2000 / ב/ 6
12/12/1991	1052	3953	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005 / א ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2005 / א
22/10/2015	643	7131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005 / ו ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2005 / ו
26/10/1995	301	4343	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005 / א/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2005 / א/ 1

הערה לטבלה:

1. על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות החלות במקום על תיקונייהן, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

הערה לטבלה:

2. היה ונתגלו סתירות בין התכניות התקפות לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי בן נעים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי בן נעים		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/07/2016	מישל הקס	16/06/2016	43		מנחה	אקוסטיקה
לא		28/12/2017	יעקב חיים	14/12/2017	9		מנחה	ניקוז
לא		13/03/2017	נאוה סבר	01/06/2016	20		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09/03/2017	עמוס אביניר	12/02/2017	1		מנחה	תנועה
לא		28/12/2017	יוסי בן נעים	06/12/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מחייב לנושא שביל הטרזינות	14/03/2017	ולנטינה אנטוני	17/08/2016	1	1: 500	מנחה	מים
לא		28/12/2017	יעקב חיים	14/12/2017	1	1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא		28/12/2017	יעקב חיים	14/12/2017	1	1: 2500	מנחה	ניהול מי נגר
לא		28/12/2017	יעקב חיים	14/12/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		28/12/2017	דוד גת	19/12/2016	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		17/08/2016	יוסי בן נעים	14/08/2016	1	1: 1000	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392308	08-9392261	
	אחר			החברה לפיתוח רחובות בע"מ	רחובות	פקריס	2	08-9480100	08-9315123	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392308	08-9392261	
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה לפיתוח רחובות בע"מ	רחובות	פקריס	2	08-9480100	08-9315123	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392308	08-9392261	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עיריית רחובות ובעלים פרטיים שונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



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	יוסי בן נעים	39434		ירושלים	יפו	222	02-5000232	02-5000236	gab@gab-arc.co.il
מהנדס תנועה וחנייה	מהנדס	עמוס אבינר	28440		רמת השרון	החרש	4	09-7706000		amos@ofec-eng.co.il
יועצת תברואה	יועץ	ולנטינה אנטוני	91023		בני ברק	כנרת	8	03-5706582		
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד גת	36501		רמת השרון	שד ויצמן	6	03-5496817	03-5496768	GDLandArch@gmail.com
יועץ אקוסטיקה	יועץ	מישל הקס		מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	הרצליה	השופטים (1)	1	09-9553858	09-9541131	michel@mem-gimel.com
יועץ ניקוז	יועץ	יעקב חיים	08684		רמת גן	(2)	164	03-9409400	03-5235558	
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441		רחובות	התנאים	4	08-9350649	08-9416842	
ד"ר	אקולוג	נאוה סבר			קרית טבעון	(3)				

(1) כתובת: ת.ד. 5212.

(2) כתובת: מלון מהנדסים בע"מ.

(3) כתובת: מרדכי טננבוים 52.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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**

1. הקמת אצטדיון עירוני הכולל 5,000 מושבים ומתקנים לשימושים שונים במתחם, כולל פיתוח שטח ציבורי פתוח הכולל פארק נופי.
2. פיתוח שביל הטרזינוט, הקמת גשר הולכי רגל מעל מסילת הרכבת ו/או מעבר תת קרקעי.
3. קביעת הוראות לעריכת תכנית איחוד וחלוקה עתידית הנגזרת מתכנית זו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת תכליות בתא שטח המיועד לספורט ונופש, קביעת זכויות והוראות בניה להקמת אצטדיון עירוני בן 5,000 מושבים, מגרש אימונים חניה, דרכים ומסחר.
2. הסדרת שלביות הביצוע לתכנית זו, ובפרט להקמת האצטדיון.
3. קביעת קווי בניין, זכויות בניה, הוראות בינוי ושימושים מותרים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסילה מאושרת	4
ספורט ונופש	3
שטח ציבורי פתוח	5, 2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסילה מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	4
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	3

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2, 1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסילה מאושרת	12,359	9.82
שטח ציבורי פתוח	94,254	74.86
שטח ציבורי פתוח מיוחד	10,619	8.43
שצ"פ דרך הטרזינות	8,668	6.89
<b>סה"כ</b>	<b>125,900</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסילה מאושרת	12,614.52	10.02
ספורט ונופש	40,069.79	31.83
שטח ציבורי פתוח	73,222.22	58.16
<b>סה"כ</b>	<b>125,906.54</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח ציבורי פתוח הכולל: פארק נופי, שטחים מגוננים, שבילים, מעבר לקווי ולמתקני מים, ביוב, חשמל, טלפון, פרגולות, סככות צל, קירות טיפוס, שבילי אופנים, מסלולי ריצה, משחק, גשרים מעל המסילה ו/או מעבר להולכי רגל תחתי, שביל דרך הטרזינות, תכסית טבעית לשימור, בריכה אקולוגית המוזנת במים שפירים, בתי קפה/קיוסקים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר (שטח כולל). שטח זה נוסף לשטח המצוין בתכנית קודמת רח/2005/ו (150 מ"ר למבני שרות כגון מחסן לכלי גינון, ביתן שומר, קיוסקים, מתקני ומבני ספורט). חתך שביל הטרזינות הוא לפי המתואר בנספח הבינוי, בשינוי מהחתך המצוין בתכנית רח/2005/ו, סעיף 11.4.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>תכנון שטחים אלה בתכנית 1:500 ישאף ככל הניתן לשימור מרבי של התכסית הטבעית לרבות צמחייה מקומית תוך התחשבות במרקם הטבעי הקיים. התכנון יעשה בהשתתפות אקולוג. נטיעה ושתילה תתבצע תוך שמירה על אופי המופע הצמחי הקיים ובהתאמה מרבית לבית הגידול. פיתוח השטח יבוצע על פי תכניות של אדריכל נוף.</p>
<b>4.2</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>אצטדיון עירוני הכולל 5,000 מושבים. מגרשי אימונים, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט, לרבות מועדוני נוער, מתקני אימון, חדרים ואולמות לשימושי ספורט לסוגיו והמתקנים המשרתים אותם, שימושי תרבות וחברה, שרותי עזר לספורט ושטחי תפעול. השימושים המוצעים באצטדיון: 4 חדרי הלבשה, חדרי שופטים, חדרי עיתונאים, חדרים לציוד ספורט וציוד חקלאי, גנרטורים וחדר חשמל. שטחים מתחת לפני הקרקע נדרשים לניצול מירבי של החלל מתחת לטריבונות. שטחים אלו במפלס -2.33 מפני הקרקע. השימושים בשטחים אלו יהיו ל: מלתחות ושירותי שחקנים, חדרי הנהלה ומזכירות, מחסנים כלליים, מחסני ציוד חקלאי, חדרי מכוונות, חדר חשמל, חדרי ישיבות ומסיבות עיתונאים, חדרי שופטים ומאמנים, חדר רופא, וממ"מ. מסחר לבאי האצטדיון ולבאי הפארק בתחום מבנה האצטדיון, הכולל שטחי הסעדה ושטחי מסחר לטובת: חנות מזכרות, דוכני מזון, חנויות לציוד ספורט וכל שימוש מסחרי התואם ותומך את השימוש באצטדיון. חניונים ודרכי גישה, לרבות גישת רכב חרום והצלה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. גובה הבניה לא יעלה על 30 מ' מהכניסה הקובעת  2. מגדלי תאורה ואנטנות בגובה עד 50 מ'  3. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט</p>
<b>4.3</b>	<b>מסילה מאושרת</b>

<b>4.3</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסילת ברזל, מבני דרך ומתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> תחום המסילה יגודר בגדר רשת בגובה 2 מ'. גידור השטח יתוכנן ויבוצע מחוץ לרצועת מסילת הברזל.
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> בהתאם להוראות תמ"א 23 על שינוייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1	3	30	5700	400	1700	400	(1) 3200	41899	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	1	(3) 7	350				(2) 350	71642	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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. קירוי יציעים בשטח כולל של עד 6,000 מ"ר לא ייכלל במסגרת זכויות הבנייה שלעיל.
2. השטח המקורה שייוותר פתוח מתחת ליציעים ייחשב כשטח שירות (קומה מפולשת) בנוסף לזכויות שנקבעו לעיל.
3. שימוש הבנייה בשצ"פ תותר למקומות למאכל ולשתייה, או כל במבנה שמטרתו קשורה בתרבות ובאמנות בלבד באישור הועדה המקומית.
4. קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 650 מ"ר למסחר, כאמור בסעיף 4.2.1.
- (2) מתוכם עד 350 מ"ר למסחר, כאמור בסעיף 4.1.1 ו- 2.3.
- (3) עד קצה הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**6. הוראות נוספות**

6.1	דרכים וחניות
	<p>1. מספר החניות בתחום התכנית יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. יוקצו שטחים לצורך הסדרת חניה לצרכי האצטדיון והפארק.</p> <p>2. נספח התנועה יהנו מנחה ומצביע על מגמות התכנון בעניין זה אך אין בו כדי לקבוע תכליות מכוח תכנית זו.</p> <p>3. בתחומי השטח לחניה תותר הקמת מדרכות, איי תנועה, מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב וגינון. החנייה תכלול הסדרת חניון לאופניים ולאופנועים, והחניות יהיו מגוננות.</p> <p>4. שטחי החניה לאצטדיון ישמשו גם כחניונים לפארק.</p> <p>5. שינויים לא מהותיים בהסדרי התנועה והחניה לא יהוו שינוי לתכנית זו, ויאושרו בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>6. שטחי החנייה לאצטדיון יהיו בשטח המיועד לחניה ע"פ הוראות תכנית זו כמפורט בנספח תנועה. יקבעו הסדרי חנייה לאצטדיון בהסתמך על שלבי הביצוע ובהתאמה לנספח התנועה, בתנאי להבטחת דרישות החניה לאצטדיון ע"פ תקן החנייה התקף לאותה עת.</p> <p>7. יותר שימוש לחניה בשטחים סמוכים לאצטדיון בתחום הקו הכחול של התכנית באישור מהנדס העיר - לעת מתן היתר בניה, בהתאמה לניתוח של חפיפות וניצולת השטחים.</p> <p>8. הביקוש לחניה בשלב ב' יחושב על פי התקן התקף בשלב הוצאת היתר הבניה ומותנה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>9. בזמן ארועים ומשחקים בלבד, תתאפשר יציאה מכיוון האיצטדיון לכיוון כביש 3 המסומן בנספח התנועה.</p> <p>10. שינויים במיקומי הכניסות והיציאות של הפארק ושל האיצטדיון, ידרשו את אישור משרד התחבורה.</p> <p>11. לעת התכנון המפורט של האיצטדיון ייבחן הנושא התנועתי תוך דגש על מיקום מיטבי לשאטלים ולאוטובוסים.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. יציעי האצטדיון יהיו מקורים בהתאמה לשלביות ביצועם.</p> <p>2. האמצעים האקוסטיים יקבעו בהיתר הבניה. במסגרת התכנון המפורט תיערך בדיקה לחישוב מפלסי הרעש הצפויים במבנים הקרובים ביותר כולל השפעת הרעש הצפויה ממערכת ההגברה המתוכננת, סוג הרמקולים, מיקומם, עצמת ההפעלה וכו' כמו כן תכלול הבדיקה מקורות רעש פוטנציאלים נוספים כמו צעקות הקהל, מגרשי החניה, מגרש האימונים, המערכות הטכניות וכד'.</p> <p>3. תאורת האצטדיון תתוכנן כך שלא ייווצרו מטרדים וימנע סינוור למערכת הדרכים.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תכיל עקרונות של תכנון משמר מים על פי הנחיות אגף גנים ועיצוב.</p> <p>5. נדרש לתאם תאורת האצטדיון על מנת שלא יהיה סינוור לנהג הרכבת.</p> <p>6. תכנית זו תהא כפופה לכל הנחיות המיגון מפני קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת ע"פ תת"ל 18.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה לכמות מושבים הגבוהה מ-2500 ביציעים, יהיה ביצוע דו"ח אקוסטי המכליל את כמות הצופים המתוכננת.</p> <p>8. תנאי למתן היתרי בניה במתחם יהיה שדרוג תחנת שאיבת שפכים "פארק תמר" בהתאם להחלטת ועדת מים וביוב של לשכת הבריאות נפת רחובות.</p>



<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
<p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של לשכת הבריאות נפת רחובות למבנים המתוכננים בשטח התכנית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ותעשה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התכנית תכלול נספח פסולת שיכלול הערכה כללית של כמויות הפסולת עבור עבודות בנייה ופיתוח מתוכננות וכן ניצול של פסולת גרוסה לעבודות פיתוח שונות.</li> <li>2. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. תנאי להיתר בנייה הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה.</li> <li>3. ככל הניתן, יש לבצע גריסה בתחום התכנית ולהשתמש בתוצרים.</li> <li>4. הצורך במגרסה ניידת, אשר לא תגרום למפגעים סביבתיים, יבחן בתיאום עם היחידה סביבתית רחובות.</li> <li>5. עבודות שינוע הפסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו על-ידי קבלנים בעלי רישיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית, באם יימצאו מתאימים הנדסית לכך, ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</li> <li>2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש, או שאיננה מתאימה מבחינה הנדסית, כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</li> </ol>	
<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. רשת החשמל המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.</li> <li>2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.</li> <li>3. המרחקים בין המבנים לרשת החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו בהתאם להנחיות חברת החשמל.</li> <li>4. חדרי השנאים יבנו במבנים תת קרקעיים או עיליים בתוך קווי הבניין ויהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנים. בתחום התכנית לא יותר להקים שנאים על עמודים.</li> </ol>	
<p style="text-align: center;"><b>ניקוז</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הסדרי הניקוז של האזורים בתחומי האצטדיון יתואמו עם עיריית רחובות ואגף תשתיות על פי הצורך, בהתאם להוראות חוק הניקוז מפני שיטפונות, תשי"ח - 1957 ובהתאמה לפתרונויות הניקוז המתוארים בנספח.</li> <li>2. ניקוז בשטחי התכנית הצמודים לרצועת מסילת הברזל יבוצע כך שהנגר העילי ייקלט במערכת ניקוז עירונית סגורה ותת קרקעית ולא תורשה שפיכת נגר עילי ו/או הולכתו לתעלות הניקוז של רכבת ישראל.</li> <li>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</li> </ol>	



	<b>ניקוז</b>	<b>6.5</b>
	<p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. תנאי לקבלת טופס 4 של האצטדיון הינו בניית מאגר ויסות מי גשם בנפח של 15,000 קוב מים בתחום התכנית, כפי שמופיע בנספח הניקוז לתכנית זו.</p>	
	<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.6</b>
	<p>1. תוכן תכנית פיתוח ובינוי לאישור הועדה המקומית שתכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.</p> <p>2. תכנית הפיתוח באזורי החניה תבטיח נטיעת עצים בהיקף שלא יפחת מעץ אחד לכל 10 מקומות חניה.</p> <p>3. תכנית פיתוח להיתרי הבניה תוגש לאישור אגף גנים ועיצוב הסביבה בעיריית רחובות.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b>	<b>6.7</b>
	<p>בעת ביצוע עבודות עפר בקרבת העצים יש לשמור על מרחק שלא יפחת מ-5 מ' מקוטר הנוף וכן נדרש ליווי אגרונומי צמוד בעת ביצוע העבודות לרבות הערכת דווח שוטף לפקיד היערות.</p> <p>עצים חלופיים יינטעו בחורשה לשימור במקום אלו המיועדים לעקירה.</p>	
	<b>אקוסטיקה</b>	<b>6.8</b>
	<p>1. פעילות משחק כדורגל באצטדיון מוגבלת לשעות היום בלבד ועד לשעה 22:00. לא תותר כל פעילות לרבות הימצאות קהל לאחר שעה זאת.</p> <p>2. בעת פעילות קונצרט או הופעה המלווה בפעילות רמקולים, בין אם כאשר הבמה בצד המערבי ובין אם בצד המזרחי, יש להגביל את משך הקונצרט עד לשעה אחד בלבד בשעות היום (06:00-22:00). מתוך כך, לא תותר הפעלת קונצרטים בשעות הלילה.</p> <p>3. במידה וכמות המושבים באצטדיון תהיה מעל 5000, יש לבצע עדכון של הדו"ח האקוסטי.</p>	
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
	<p>1. א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 3.2) הינם גרפיים ונערכו ע"י מערכת המבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. אישור הועדה המקומית לתכנית הפיתוח והבינוי כהגדרתה בהוראות התכנית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לאצטדיון, הינו אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח מפורטת הכוללת את כל השימושים המוצעים ושלבי ביצוע התכנית.</p> <p>4. טרם הוצאת היתר בניה ייבחן הצורך בעריכת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית. ככל שיימצא הצורך בתכנית איחוד וחלוקה, אישורה יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. תנאי לביצוע גשרים/מעברים תחתיים מעל ומתחת למסילת הברזל - תיאום ואישור תכנית הנדסיות ע"י רכבת ישראל תוך התחשבות בחשמול העתידי של מסילת הברזל.</p> <p>6. חובת תיאום תכנון נטיעות עצים (גם מחוץ לרצועת מסילת הברזל) עם רכבת ישראל בכפוף למסמך של רכבת ישראל "הנחיות לצמחייה ברצועת הרכבת ובקרבתה".</p> <p>7. תנאי למתן היתרי בניה במתחם יהיה קבלת חוות דעת של לשכת הבריאות נפת רחובות למבנים מתוכננים.</p> <p>8. לעת הוצאת היתר הבנייה, יש לקבוע תנאי להפעלה ביצוע דו"ח מדידות רעש - מהפעלת</p>	

## 6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

- הרמקולים ביחס לשימושים הרגישים במטרת לעמוד בחוק למניעת - מפגעים 1961.
9. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
10. תכנית הפיתוח תכיל עקרונות של תכנון משמר מים על פי הנחיות אגף גנים ועיצוב
11. נדרש לתאם תאורת האצטדיון על מנת שלא יהיה סינוור לנהג הרכבת.
12. במידה וייקבע צורך במיגון אקוסטי מרעש המסילה, חובת המיגון תחול על יזמי התכנית.
13. תכנית זו תהא כפופה לכל הנחיות המיגון מפני קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת ע"פ תת"ל 18.
14. תנאי להיתר בניה לכמות מושבים הגבוהה מ-2500 ביציעים, יהיה ביצוע דו"ח אקוסטי המכליל את כמות הצופים המתוכננת.
15. תנאי למתן היתרי בניה במתחם יהיה שדרוג תחנת שאיבת שפכים "פארק תמר" בהתאם להחלטת ועדת מים וביוב של לשכת הבריאות נפת רחובות.
16. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של לשכת הבריאות נפת רחובות למבנים המתוכננים בשטח התכנית.
17. תנאי להקמת בריכה אקולוגית יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.
18. תנאי להיתרי בניה לשטחים הציבוריים הינו הגשת תכנית 1:500 מפורטת הכוללת את כל השימושים המוצעים וכן את השטחים לשימור ושלביות ביצוע בליווי אקולוג לאישור מהנדסת העיר.
19. תנאי להוצאת היתר בניה יהא העתקת גיאופיטים ואיסוף זרעים של מינים נדירים מתחום התכנית, במטרה לשקמם בשטחים שלא יבנו בתחום התכנית ובאזורים סמוכים בתיאום אקולוג.
20. תנאי להיתר בניה יהא שדרוג תחנת שאיבת שפכים פארק תמר.
21. תנאי להיתר בניה יהא תיאום נספחי הניקוז עם עיריית נס ציונה.

## 6.10

## מגבלות בניה לגובה

1. מספר הקומות לא יעלה על המפורט בנספח בינוי.
2. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
3. התמ"א על מסמכיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
4. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון ודרישת צה"ל.
5. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4. במידה ותהא חריגה מהגובה המירבי המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, תוגש בקשה נפרדת לאישור צה"ל.

## 6.11

## הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון והקצאות, מדידות ותכנית לצרכי רישום יחולו על היזם/יזמים, המוציא אל הפועל את מימושה, על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, לפי יחסיות זכויות הבנייה מכלל התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אצטדיון כדורגל בן כ- 2500 מושבים מקורים כולל כל השטחים הציבוריים, התפעוליים והאחרים בהתאמה לתכליות המותרות.	היתר הבניה לשלב א' של האצטדיון יכלול תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:200 1:250 או 1:500 לרבות תכנית תנועה וחניה מותאמת לשלב זה, מאושרת על ידי מהנדס העיר.
2	השלמת האצטדיון 5000 מושבים.	היתר הבניה הסופי של האצטדיון יכלול תכנית בינוי מעודכנת על רקע עדכון סביבת האצטדיון: לרבות עדכון תכנית התנועה ועדכון תכנית חניה. במידה וידרשו אמצעים אקוסטיים יהו אלה חלק מהיתר הבניה, ומימוש בפועל של כביש 3. תנאי למימוש שלב ב' לתכנית יהא ביצוע כביש 3 ושביל אופניים מתחנת הרכבת אל האצטדיון.

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוא לידי מימוש מיד לאחר אישור התב"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48