

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0164038

שער המדע רחובות

מרכז

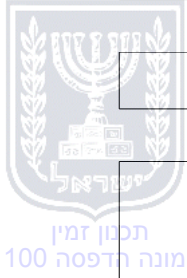
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית ממוקמת בכניסה לעיר רחובות וכוללת את מתחם תחנת הרכבת רחובות והשטחים הצמודים אליה.
2. מתחם התחנה המוצע מהווה את שער הכניסה לעיר רחובות מצפון. המתחם המוצע מייצר חיבור בין המתחמים מסביב-מכון וייצמן, הפקולטה לחקלאות ואזורי התעסוקה והמסחר הסמוכים.
3. התכנית מייצרת כיכר עירונית בסמוך למבנה תחנת רכבת חדשה. סביב הכיכר תהיה חזית מסחרית, מבני תעסוקה, דיור מוגן ושטחים ציבוריים.
4. תרומה משמעותית של התוכנית הינה שינוי של מערך התנועה במקום. התוכנית מייצרת הפרדה בין תנועה עוברת לתנועת נוסעים שיעד נסיעתם הינו בתחום התכנית המוצעת. כמו כן, התוכנית משפרת באופן משמעותי את המרחב להולכי הרגל ולרכבי אופניים הכולל פיתוח כניסות למכון וייצמן ולפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שער המדע רחובות

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0164038

שטח התכנית 1.2 60.937 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

רחובות	מרחב תכנון מקומי
181688	קואורדינאטה X
646313	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בתחום ההפרדה המפלסית 139 הרצל ומסילת הרכבת בתחום תחנת הרכבת מצפון למכון ויצמן ורחוב שרה ושמואל גוטהילף ממזרח לדרך אצ"ל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מתחם תחנת הרכבת הצפונית - רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3647	מוסדר	חלק		8, 110, 112
3695	מוסדר	חלק	214	13, 33, 55, 83, 157, 167, 215, 218
3696	מוסדר	חלק	11	1, 8-10, 12

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
מח/ 120	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' מח / 120 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מח / 120 ממשיכות לחול.	4814	756	31/10/1999
רח/ 109 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' רח / 109 / 7 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רח / 109 / 7 ממשיכות לחול.	4945	971	21/12/2000
תמא/ 23 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / 9. הוראות תכנית תמא/ 23 / 9 תחולנה על תכנית זו.	4968	1876	01/03/2001
רח/ 2005 / ה / 7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' רח / 2005 / ה / 7 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רח / 2005 / ה / 7 ממשיכות לחול.	5502	2141	06/03/2006
רח/ 2005 / יא	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית רח/ 2005 / יא ממשיכות לחול.	5582	73	25/09/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו כפופה לתכנית תמ"א/4/23/א, הוראות תכנית תמ"א/4/23/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
26/06/2011	5102	6255	תכנית זו משנה את תכנית מס' רח/2005/ה/5 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' רח/2005/ה/5 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/2005/ה/5
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/18
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו מבטלת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ב/6 ממשיכות לחול.	החלפה	רח/2000/ב/6



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		רנדי אפשטיין			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רנדי אפשטיין		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 15- נספח חישוב עודפי עפר	15: 13 22/01/2017	רנדי אפשטיין	22/01/2017		1: 1000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	מצב מאושר	13: 52 16/02/2017	גטניו ברנד	16/02/2017		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 01- בינוי, תכניות חלק א' מחייב לעניין קווי הבניין בכל מפלס	08: 53 07/12/2017	רנדי אפשטיין	22/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 01- בינוי, תכניות חלק ב' מחייב לעניין קווי הבניין בכל מפלס ולקווי המידה בתכנית הגגות	08: 53 07/12/2017	רנדי אפשטיין	22/11/2017		1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 02- בינוי, חתכים וחזיתות מחייב לעניין קווי הבניין	08: 53 07/12/2017	רנדי אפשטיין	22/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 03- תנועה	08: 54 07/12/2017	מארק רנדר	22/11/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	רקע פרוגרמתי לתכנון	09: 36 29/11/2015	מארק רנדר	01/10/2015			מנחה	תנועה
לא	בה"ת פרוייקט תחנת רכבת רחובות	11: 44 26/11/2015	מארק רנדר	29/07/2015			מנחה	תנועה
לא	נספח 07- נוף	10: 30 26/02/2017	טלי וקסלר	22/02/2017		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 08- ביוב	10: 31 26/02/2017	יעקב חיים	20/02/2017		1: 1000	מנחה	ביוב
לא	מסמך נספח ביוב	09: 35 21/08/2016	יעקב חיים	15/08/2016	7		מנחה	ביוב

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מים	מנחה	1: 500		20/02/2017	יעקב חיים	10: 33 26/02/2017	נספח 09- מים	לא
מים	מנחה		7	15/08/2016	יעקב חיים	09: 36 21/08/2016	מסמך נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		20/02/2017	יעקב חיים	10: 34 26/02/2017	נספח 10- תיעול וניקוז	לא
ניקוז	מנחה		7	15/08/2016	יעקב חיים	09: 34 21/08/2016	מסמך נספח תיעול וניקוז	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	19/02/2017	נתנאל טיקטין	10: 35 26/02/2017	נספח 11- חשמל ותקשורת	לא
חשמל	מנחה	1: 500		16/07/2016	נתנאל טיקטין	09: 20 21/08/2016	נספח 12- חתכים חשמל ותקשורת	לא
תשתיות	מנחה	1: 750	1	26/02/2017	אלעזר במברגר	10: 40 26/02/2017	נספח 13- ניהול נגר עילי	לא
תשתיות	מנחה		60	01/02/2016	אלעזר במברגר	09: 28 21/08/2016	מסמך נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1000	1	22/02/2017	אדיר אלווס	10: 37 26/02/2017	נספח 14 - שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		40	22/02/2017	אדיר אלווס	09: 41 06/03/2017	נספח עצים בוגרים- טבלה	לא
איכות הסביבה	מנחה		89	10/08/2016	רון לשם	10: 50 21/08/2016	חוות דעת סביבתית	לא
איכות הסביבה	רקע		37	01/08/2018	רון לשם	10: 03 12/11/2018	השלמת חוות דעת קרינה	לא

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222	03-7632132	davida@m mi.gov.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רכבת ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	על פרשת דרכים (2)	10	03-7186246	03-7186255	nirr@rail.co il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך בגין 125.

(2) כתובת: ת.ד. 18085.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רמ"י באמצעות רכבת ישראל בע"מ		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632222	03-7632132	davida@m mi.gov.il

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125

קריית הממשלה החדשה, תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל תכנון ומתן
מונה הדפסה 100



מנהל תכנון ומתן
מונה הדפסה 100

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר-קולקר אפשטיין אדריכלים) (1991	ירושלים	(1)		02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
הנדסאי נוף	אגרונים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		052-2333555	03-9032190	aadir@013.ne t
הידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול- סולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(3)	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il
מודד מוסמך	מודד	גטניו ברנרד	570	Datamap	רמת גן	(4)		03-7541000	03-7516356	orend@data map.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	טלי וקסלר	121161	נחלת הכלל	רעננה		8	054-6666413		taliw@new- commons.co m
יועץ תשתיות רטובות	יועץ תשתיות	יעקב חיים	08684	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן		164	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
יועץ חשמל ותקשורת	יועץ תשתיות	נתנאל טיקטין	508321	טיקטין חשמל 2003 בע"מ	רחובות	(5)		08-9310500	08-9463905	office@tiktin .com
יועץ איכות הסביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה	ירושלים	(6)		02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מארק רנדר		אמא"ב- תחבורה	ירושלים	(7)		02-6726992	02-6726995	amav@amav. net

(1) כתובת: המלך גיורג 27.

(2) כתובת: הנורית 102 ת.ד. 309.

(3) כתובת: ת.ד. 895.

(4) כתובת: היצירה 14.

(5) כתובת: ת.ד. 4033 פארק המדע רחובות.

(1) כתובת : המלך גיורג 27.

(6) כתובת : ת.ד 3694.

(7) כתובת : יד חרוצים 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

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
דרך ציבורית	דרך ציבורית המחברת את רחוב הרצל לרחוב אבינועם נחמני בין מפלס +36 למפלס +45
כיכר העירונית	מפלס +54 (מפלס הכניסה הקובעת)
מפלס הרכבת	מפלס +45
מפלס מעברים מתחת למסילות הרכבת	מפלס +36

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 יצירת כניסה חדשה לעיר רחובות מצפון. התכנית מייצרת חיבור עירוני בין השימושים הגובלים למתחם תחנת רכבת רחובות המתחדש. בתוכניות הוגדרו שימושים של תעסוקה, חזית מסחרית, מבני ציבור. התוכנית משפרת את מערך התנועה לכלי רכב, משנה באופן משמעותי את המרחב הציבורי הקיים לטובת הולכי הרגל. כלל החניה בתכנית זו הינה חניה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח למסילת ברזל ודרך קיימת או מאושרת וקביעה של ייעודי קרקע למסחר, תעסוקה ותחבורה. הכוללים שימושים משרדיים, מסחר, מעבדות, מלונאות, דיור מוגן, אולמות כנסים, אולמות אירועים שימושים לרווחת העובדים, וחניונים ציבוריים.
2. קביעת ייעוד קרקע למרכז תחבורה הכולל מסוף אוטובוסים וחניה ציבורית.
3. שינוי יעוד קרקע משצ"פ ודרך קיימת או מאושרת וקביעה של ייעודי קרקע וזכויות בניה לשב"צ ושצ"פ.
4. קביעת הוראות בדבר זכויות בנייה, גובה הבנייה, מספר הקומות, קווי בניין ומפלסי הקרקע.
5. קביעת שטחי בנייה לשימושי תעסוקה ומסחר.
6. שינוי מערך התנועה הכולל כך שתתאפשר נגישות ישירה לחניונים למשתמשים השונים.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח המתחום למשתמשים במרחב הציבורי: הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת השימושים המותרים בכל מגרש ומגרש.
9. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
10. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
12. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח לדרך המקשרת בין רחוב הרצל לרחוב אבינועם נחמני.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	1B, 1G
מרכז תחבורה	100
דרך מאושרת	12 - 10
דרך מוצעת	18, 17
מסילה מאושרת	1F, 1H, 1I
מפגש דרך-מסילה	300
מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D, 1E
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	11, 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	17
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D, 1E
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה מאושרת	1F, 1H, 1I
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מפגש דרך-מסילה	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מרכז תחבורה	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1B, 1G
בלוק מסוף מתע"נ	מפגש דרך-מסילה	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	17
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	12, 10
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	18, 17
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1E
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסילה מאושרת	1F, 1I
בלוק עץ/עצים לעקירה	מפגש דרך-מסילה	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מרכז תחבורה	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1G
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מסילה מאושרת	1H
בלוק עץ/עצים לשימור	מרכז תחבורה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1G
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1D
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	1B, 1G
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	11, 10
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	18, 17
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D, 1E
גבול מתחם תלת מימדי	מסילה מאושרת	1F, 1H, 1I
גבול מתחם תלת מימדי	מפגש דרך-מסילה	300
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	1G
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D
דרך /מסילה לביטול	מסילה מאושרת	1F
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1B, 1G
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	12
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1B, 1G
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	11, 10
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	18
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D, 1E
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסילה מאושרת	1F, 1H, 1I
זיקת הנאה למעבר ברכב	מרכז תחבורה	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1G
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D, 1E
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסילה מאושרת	1F
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	1B, 1G
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D, 1E
מבנה להריסה 2	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1E
מבנה להריסה 2	מסילה מאושרת	1F, 1I
סטיו	דרך מוצעת	18
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200
סטיו	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D, 1E
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	11, 10
ציר מערכת הסעת המונים	מפגש דרך-מסילה	300
קו בנין עילי	דרך מוצעת	17
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	200
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותחבורה	1A, 1C, 1D, 1E
קו בנין עילי	מסילה מאושרת	1F, 1H
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	1B, 1G

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	24,452	40.13
שטח למרכזי תחבורה	5,360	8.80
שטח מסילת ברזל	23,360	38.34
שטח פרטי פתוח	777	1.28
שטח ציבורי פתוח	4,523	7.42

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.05	2,465	תחום מסילת ברזל מתחת לדרך
100	60,937	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.48	14,306.31	דרך מאושרת
2.34	1,423.06	דרך מוצעת
7.25	4,419.93	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
21.01	12,805.14	מסחר תעסוקה ותחבורה
23.75	14,475.31	מסילה מאושרת
2.88	1,752.77	מפגש דרך-מסילה
8.79	5,354.21	מרכז תחבורה
10.50	6,400.7	שטח ציבורי פתוח
100	60,937.43	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 התשכ"ה למעט מסילת ברזל. ב. מבני דרך קיימים ומוצעים לטובת רמפות כניסה ויציאה כולל מעגל תנועה תת"ק, גישור, שיקוע ותימוך במידת הצורך. ג. גינון, ריהוט רחוב, שילוט לתאורה. ד. מעבר מערכות תשתיות תת קרקעיות. ה. ציר מערכת הסעת המונים. ו. שטחי אחסון לשימוש עיריית רחובות.</p>
4.1.2	הוראות
א	תנועה סימון תוואי המתע"ן המאושר ע"פ תמ"א 23 / 4 / א.
ב	זיקת הנאה ישמר מעבר ההולכי רגל ורוכבי אופניים במטרה לייצר רציפות והמשכיות של ההולכי רגל ורוכבי אופניים בין תא שטח 1E לתכנית מס' רח/2005/ט.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 התשכ"ה למעט מסילת ברזל. ב. מבני דרך לטובת רמפות כניסה ויציאה כולל גישור, שיקוע ותימוך במידת הצורך. ג. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה. ד. מעבר מערכות תשתיות תת קרקעיות. ה. ציר מערכת הסעת המונים.</p>
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
ב	תנועה סימון תוואי המתע"ן המאושר ע"פ תמ"א 23 / 4 / א.
4.3	מסילה מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים בשטח למסילת ברזל יהיו בהתאם לתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל מס' 23. תחנת רכבת כמוגדר בתמ"א 9/23 סעיף 13.1 ודרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 התשכ"ה. בנוסף יותר השימוש למסחר בכל תאי השטח בייעוד זה למעט תא שטח 1H.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוראות בינוי לתאי שטח 1F, 1I :



4.3	מסילה מאושרת
	<p>א. תאי שטח אלו כוללים: רציפים, כיכר עירונית ותחנת רכבת.</p> <p>ב. קווי הבניין בהתאם למוגדר בנספח מס' 1 - בינוי</p> <p>2. הוראות בינוי לתא שטח 1F כיכר עירונית:</p> <p>א. מעל מסילות הרכבת והרציפים תבנה ככר עירונית כמוגדר בסעיף 1.9 בשטח אשר לא יפחת מ-4000 מ"ר כמופיע בסימון עירוני בתשריט התכנית כשטח "זיקת הנאה למעבר רגלי".</p> <p>שטח הכיכר המרכזית תפותח ברצף ללא אמצעי תיחום.</p> <p>לפחות 25% משטח הכיכר יובטח כשטח מוצל לנוחיות הולכי רגל ורוכבי האופניים.</p> <p>ב. בשטח הכיכר יותר מעבר לשימוש הציבור בכל שעות היממה.</p> <p>ג. יותר שימוש לבתי קפה ומסעדות הצמודים לשטחים הנ"ל, העמדת שולחנות וכיסאות בתנאי שזכות המעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים תשמר.</p> <p>יתרו שימושים ציבוריים בשטחים אלו כגון תערוכות, הצגות והקרנות.</p> <p>ד. תשמר המשכיות של תנועת הולכי הרגל למעברים בזיקת הנאה לציבור מהכיכר אל תאי שטח 1E-1A וכמו כן למדרכה שלאורך דרך מס' 412 - רחוב הרצל. זאת ועוד, גם לכניסה לתחנה באותו תא שטח.</p> <p>ה. 450 מ"ר יוקצו לטובת מתקנים פתוחים לחניית אופניים.</p> <p>ו. מבנים להריסה בהתאם למפורט בסעיף 6.13</p> <p>3. הוראות לתא שטח 1I-תחנת רכבת:</p> <p>א. בתא שטח זה תבנה תחנת רכבת. התחנה תכלול מקום לכרטוס, המתנה ומתקנים לירידה למפלס הרציפים.</p> <p>ב. התחנה תתחבר למפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9 ולמבנה שייבנה בתא שטח 1E, ויתאפשר חיבור למבנים בתאי שטח 1A, 1C, 1D ו-200.</p> <p>ג. הנגישות להולכי רגל לתחנת הרכבת תתאפשר ממפלס הרחובות הרצל וענתין, מהחניון בתא שטח 100 וכן מכיוון מכון וויצמן</p> <p>ד. מבנים להריסה בהתאם למפורט בסעיף 6.13</p> <p>4. הוראות לתא שטח 1H-רציפי התחנה ומסילות רכבת.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>במפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9 יחולו ההוראות הבאות: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כפולים בצבע צהוב הוא אזור שבו תהיה זיקת הנאה לציבור המיועד לכיכר העירונית שמעל מפלס הרכבת כמוגדר בסעיף 1.9.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר ברכב:</p> <p>בשטח זה תעבור דרך ממונהרת במפלסים שמתחת למפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9. תוואי מדויק וגובה סופי של הדרך ייקבע בעת הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.1, ובהתאם לתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל מס' 23.</p>
4.4	מפגש דרך-מסילה
4.4.1	שימושים
	<p>השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור אדום. תא שטח 300. הוא מפגש דרך-מסילה.</p> <p>במפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9 תותר דרך הכוללת נתיבי תנועה לרכב פרטי, מערכת הסעת המונים ותחבורה ציבורית. יותרו תחנות אוטובוסים, מפרצים להורדה וקליטת נוסעים</p>

<p>מפגש דרך-מסילה</p>	<p>4.4</p>
<p>ומעבר הולכי רגל. כמו כן, יותרו שטחי אחסון לשימוש עיריית רחובות. מפלס הרכבת כמוגדר בסעיף 1.9 הינו מפלס מסילות הברזל. במפלס המעברים מתחת למסילת הרכבת כמוגדר בסעיף 1.9 יותרו מעברים לכלי רכב מתחת למסילת ברזל. ביצוע של הדרך במפלס המעברים מתחת למסילת הרכבת כמוגדר בסעיף 1.9 ו/או הרכבת הדרך במפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9 יתואמו עם רכבת ישראל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>תנועה סימון תוואי המתע"ן המאושר ע"פ תמ"א 23 / 4 / א.</p>	<p>א</p>
<p>מרכז תחבורה</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>תא שטח מס' 100 הוא שטח למרכז תחבורה בו תותר חניה למשתמשי התח"צ, מסוף אוטובוסים, חניה לאוטובוסים, שימושים תומכים לשימוש זה כגון משרדים, מסחר וחדר נהגים. במפלס הרכבת כמוגדר בסעיף 1.9 בתחום הכיכר, תותר העמדת שולחנות וכיסאות לטובת בתי קפה ומסעדות הנמצאים במגרש ממזרח (גוש 3695, חלקה 177): הקמת הצללות, העמדת שולחנות וכיסאות. כמו כן, יותרו שימושים ציבוריים בשטחים אלו כגון תערוכות, הצגות והקרנות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי 1. במפלס הרכבת כמוגדר בסעיף 1.9 בתחום תא שטח יישמר שטח שלא יפחת מ-1,500 מ"ר עבור כיכר ציבורית. כמסומן בנספח בנוי ופיתוח נספח מס' 1, מפלס הכיכר יתואם עם מפלס החזית המסחרית הקיימת בדופן המזרחית לכיכר. 2. חניה בהתאם למפורט בסעיף 6.5 ס. (1)-(4) 3. בתא שטח זה יתאפשר תכנון של רחוב הכולל מדרכה ומסחר לטובת בית קפה/מסעדה בחלקו המערבי של תא שטח בצמוד לרחוב אריה שושן. 4. רציפי האוטובוסים יוצמדו ככל הניתן לצד המזרחי של תא השטח. 5. החניה התפעולית של אוטובוסים תהיה תת קרקעית.</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>גינון, שבילים, קירות תומכים, מעבר תשתיות בתת קרקע, מדרגות, תאורה, ריהוט, מצללות, מתקנים לרוכבי אופניים, מעבר ברוחב 10 מ' להעברת תשתיות יבשות ורטובות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח השטחים הפתוחים יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה וימוקמו בהם ספסלים, ריהוט רחוב, תאורה וכיוב' 1. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו הוראות פיתוח לתא שטח 1B : 2. תותר העמדה של שולחנות וכסאות עבור בתי הקפה והמסעדות בתאי השטח הגובלים (1A, 1C, 1D) ובלבד שיישמר מעבר חופשי לציבור הרחב. כמו כן, יותרו שימושים ציבוריים בשטחים אלו כגון תערוכות והצגות.</p>	<p>א</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
	3. מעבר ברוחב 10 מ' להעברת תשתיות יבשות ורטובות.
ב	הוראות פיתוח סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול הדרך המסומנת בתשריט בסימון "לביטול" מיועדת לביטול
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב תותר דרך תת קרקעית המשלימה את פתרון התנועה במעגל התנועה.
ד	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתא שטח 1B מוגדר שטח להנחיות מיוחדות בשטח זה יש להשאיר מעבר לרכב חירום ושירות ברוחב 6 מ'.



4.7	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.7.1	שימושים יותר השימושים הבאים : מסחר, תעסוקה, מלונאות, משרדים, תעשיית עתירת ידע, אולמות כנסים, אולמות אירועים, מרפאות ומעבדות, דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 התשכ"ה למעט מסילת ברזל, כמו כן בתאי שטח 1A, 1E יותר גם השימושים הבאים : דיור מוגן.
4.7.2	הוראות הוראות בינוי הוראות לתאי שטח 1E, 1D, 1C, 1A : א. קווי הבניין בהתאם למוגדר בנספח מס' 1 - בינוי. ב. חניה בהתאם למפורט בסעיף 6.5 ס. (1)-(2). ג. מבנים להריסה בהתאם למפורט בסעיף 6.13. ד. תוגדר זיקת הנאה לציבור המאפשרת חיבור ונגישות של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל המפלסים בהם קיימת חיבוריות ונגישות לטובת משתמשים אלו כמצויין בנספח התנועה של התכנית. ה. הקמת מלון תבוצע בהתאם לתקנים הפיסיים של המשרד התיירות. הוראות לתא שטח 1A : א. תא שטח זה כולל מבנה לתעסוקה, מסחר ודיור מוגן. המסחר ייבנה בשלוש הקומות התחתונות ויכלול חזית מסחרית הפונה למפלס הולכי הרגל בהתאמה. ב. לכיוון הכיכר העירונית ולכיוון מערב (תא שטח 10) תוגדר קולונדה בזיקת מעבר להולכי רגל ברוחב של 4 מ'. ג. 350 מ"ר יוקצו לטובת חניית אופניים בתת הקרקע. ד. מעל 3 קומות של מסחר ותעסוקה יבנו 31 קומות לתעסוקה. תהיה נסיגה מעל קומה 10 של 4 מ' בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 - בינוי. ה. שטחי הבנייה לדיור מיוחד בתאי שטח 1A או 1E לא יעלו על 20,000 מ"ר הוראות לתאי שטח 1C, 1D : א. בכל תא שטח יבנה מבנה אשר מעל 2 קומות של מסחר ותעסוקה יבנו 6 קומות לתעסוקה בהתאם לנספח מס' 1- בינוי. ב. 150 מ"ר יוקצו לטובת חניית אופניים בתאי שטח 1D ו-1C.



4.7	מסחר תעסוקה ותחבורה
	<p>הוראות לתא שטח 1E:</p> <p>א. תא שטח זה כולל ממבנה לתעסוקה, מסחר ודיור מוגן. המסחר ייבנה בשלוש הקומות התחתונות, ויכלול חזית מסחרית לכל עבריו.</p> <p>ב. לכיוון הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9 ולכיוון מערב (תא שטח 11) תוגדר קולונדה בזיקת מעבר להולכי רגל ברוחב 4 מ'.</p> <p>ג. מעל 3 קומות של מסחר ותעסוקה יבנו 17 קומות לתעסוקה. מעל קומה 10 תהיה נסיגה כמפורט בנספח בינוי מס' 1.</p> <p>ד. תשמר נגישות לכלי רכב בתחום המוגדר בזיקת הנאה במפלס הקרקע והן בתת הקרקע.</p> <p>ה. לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לדייק את מידות זיקת הנאה המאפשרת מעבר של תשתיות.</p> <p>ו. 250 מ"ר יוקצו לטובת מתקנים לחניית אופניים.</p> <p>ז. תכנון החזיתות יתייחס לכיכר העירונית מדרום ולבית המלון הסמוך מצפון. המבנים יתוכננו בהתייחס ל-5 חזיתות.</p> <p>ח. מבנים להריסה בהתאם למפורט בסעיף 6.13.</p> <p>ט. הקמת מלון תבוצע בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>י. בתא השטח מוגדרת זיקת הנאה מקורה למעבר רגלי ברוחב מינימלי של 6 מ' שתאפשר רציפות להולכי רגל בין מפלס הרכבת לפי סעיף 1.9 לבין מפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>ניתן יהיה להעביר תשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתכנית מוגדרת זיקת הנאה לרכב המייצרת גישה לחניונים בתאי שטח 1A, 1C, 1D ממפלס מעברים מתחת למסילות הרכבת לפי סעיף 1.9 וחיבור למערכת הכבישים מסביב בדופן הצפונית של תאי שטח אלה במפלס הרכבת לפי סעיף 1.9.</p> <p>2. בתא שטח 1E תעבור דרך ממונהרת במפלסים שמתחת למפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9. תוואי מדויק וגובה סופי של הדרך ייקבע בעת הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.1, ובהתאם לתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל מס' 23.</p> <p>3. בתא שטח 1E תעבור דרך שתשמור נגישות לחניון בגוש 3695 בחלקה 213.</p> <p>4. בתא שטח 1E תעבור דרך שתאפשר נגישות לבאי המלון.</p> <p>5. תשמר היכולת התפעולית של מעבר לרכב כיבוי וחירום וכן להורדת והעלאת אורחי המלון.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בתכנית מוגדרת זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9 כך שתאפשר רציפות של הולכי רגל בין תאי שטח 1A, 1C, 1D, 1E בכל שעות היממה.</p> <p>2. יותר לבתי הקפה ולמסעדות הצמודים לשטחים הנ"ל להשתמש בשטחים אלה, להעמיד שולחנות וכיסאות לכיוון הכיכר העירונית ובלבד שתשמר זכות המעבר הרגלי ברוחב של 4 מ' לפחות.</p> <p>3. יותרו שימושים ציבוריים בשטחים אלו כגון תערוכות, הצגות והקרנות.</p> <p>4. זיקת הנאה להולכי הרגל ולאופניים תאפשר חיבור ונגישות בין מפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9 לבין מפלס מכון ויצמן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

4.7	מסחר תעסוקה ותחבורה
	<p>5. בתא שטח 1E מוגדרת זיקת הנאה מקורה למעבר רגלי ברוחב מינימלי של 6 מ' שתאפשר רציפות להולכי רגל בין מפלס הרכבת לפי סעיף 1.9 לבין מפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות הוראות לתאי שטח 1A, 1C, 1D : 1. בתאי שטח אלה תעבור דרך ציבורית כמוגדר בסעיף 1.9 לכלי רכב המייצרת רציפות של תנועת כלי רכב בין תאי שטח 1A, 1C, 1D, 18, 1G בין רחוב הרצל לרחוב אבינועם נחמני לפי המסומן בנספח מס' 1 - בינוי. 2. תוואי מדויק וגבהים סופיים של הדרך ייקבע לעת הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 6.1 להלן ובהתאם לתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל מס' 23 ולנתונים שנקבעו בתכנון ההפרדה המפלסית מס' 139 הוראות לתאי שטח 1A : 1. בצד המזרחי של תא השטח תמוקם מעלית לתנועת הולכי רגל וגרם מדרגות שיחבר בין מפלס הכיכר העירונית כמוגדר בסעיף 1.9 למפלס מכון וויצמן. הוראות לתי שטח 1A, 1E - דיור מוגן : 1. גודל יחידה לדיור מוגן לא יעלה על 100 מ"ר.</p>
4.8	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.8.1	<p>שימושים בשטח יותרו השימושים הבאים : משרדי עירייה, חינוך, בריאות, משרדי ממשלה ומעונות סטודנטים. כמו כן, יותרו שימושים מסחריים המשרתים את המבנה הציבורי.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי 1. לכיוון רחוב הרצל תוגדר קולונדה בזיקת מעבר להולכי רגל ברוחב 4 מ'. 2. חניה בהתאם למפורט בסעיף 6.5 ס. (1)-(2) 3. מעל קומת מסחר ומבנה ציבור יבנו 9 קומות למבנה הציבור בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 - בינוי. 4. שטחי הבנייה למעונות סטודנטים בתכנית זו לא יעלו על 20,000 מ"ר</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות 1. התניות למעונות סטודנטים - א. לא תתאפשר העברת בעלות ביח"ד בודדות לסטודנטים. ב. מעונות הסטודנטים יישארו בבעלות אחת ותירשם על כך הערת אזהרה בטאבו. ג. לא ניתן יהיה לאחד יח"ד.</p>



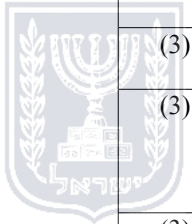
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 32	121	100	1169	(1) 800	(1) 2550	(1) 10800	(1) 32400	3980	1A	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1		100	58	200	650	350	1100	3980	1A	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	7			92	313	(4) 12450				3980	1A	חניון	מסחר תעסוקה ותחבורה		
							12	12		500			3980	1A	דרך מוצעת	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(5)	(3)	(3)	(3)	2	6	25	100	598	700	2100	3300	10050	2701	1C	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2			100	28	150	600			2701	1C	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	6			100	418	(6) 11300				2701	1C	חניון	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	6	25	100	602	750	2200	3550	10650	2847	1D	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2			100	26	150	600			2847	1D	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	6			99	400	(6) 11400				2847	1D	חניון	מסחר תעסוקה ותחבורה		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(7) 18	69	73	947	(1) 750	(1) 2300	(1) 6950	(1) 20850	3261	1E	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1		73	81	350	1050	300	950	3261	1E	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
(3)	(3)	(3)	(3)	5			100	208	(8) 6800				3261	1E	חניון	מסחר תעסוקה ותחבורה
							44	44		1450			3261	1E	דרך מוצעת	מסחר תעסוקה ותחבורה
							11	11			(9) 450		4202	1F	חניון	מסילה מאושרת
							12	12		500			4202	1F	דרך מוצעת	מסילה מאושרת
							6	6		200			3407	1G	דרך מוצעת	שטח ציבורי פתוח
(3)	(3)	(3)	(3)	8	1	9	32	91	2100		250	900	3566	1I	תחבורה	מסילה מאושרת
							14	14		500			3566	1I	דרך מוצעת	מסילה מאושרת
(3)	(3)	(3)	(3)	6			100	378	20000	(11) 200		(10) 50	5360	100	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
(3)	(3)	(3)	(3)		11	37	87	771			(12) 8500) 25500 (12	4411	200	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)		1		87	23			250	750	4411	200	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)	5			100	382	(6) 16850				4411	200	חניון	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
							5	5		200			4411	200	דרך מוצעת	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות						עיקרי
							26	26		450			1750	300	דרך מוצעת	מפגש דרך- מסילה
							16	16		1250			7644	10	דרך מוצעת	דרך מאושרת
							23	23		1450			6418	11	דרך מוצעת	דרך מאושרת
							48	48		600			1261	17	דרך מוצעת	דרך מוצעת

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 הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

1. בתא שטח 100 יותר מסחר מתוך סך הזכויות למסחר בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבנייה לדיור מיוחד בתא שטח 1A או 1E לא יעלו על 20,000 מ"ר. יותרו מינימום 250 יח"ד ועד 300 יח"ד מקסימום.

(2) 8 קומות בנייה מרקמית ומעל 24 קומות מגדל. סה"כ 32 קומות.

(3) לפי נספח בינוי מס' 01 ו-02.

(4) 350 מ"ר יוקצו לטובת חניית אופניים.

(5) לפי נספח בינוי מס' 01 ו-02

(6) 150 מ"ר יוקצו לטובת חניית אופניים.

(7) 8 קומות בנייה מרקמית ומעל 10 קומות מגדל. סה"כ 18 קומות.

(8) 250 מ"ר יוקצו לטובת חניית אופניים.

(9) 450 מ"ר יוקצו לטובת חניית אופניים.

(10) שטחים אלו ישמשו לטובת הקמת מצללות בלבד.

(11) השטח ישמש גם לטובת חדר נהגים.

(12) שטחי הבנייה למעונות סטודנטים בתכנית זו לא יעלו על 20,000 מ"ר.



6. הוראות נוספות

6.1

תכנית בינוי

תנאי להיתר הבנייה הראשון בתכנית הוא הכנה ואישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 לכלל התכנית לאישור הועדה המקומית.

תכנית הפיתוח תכלול:

1. קביעת גבהים אבסולוטיים למפלסים שהוגדרו בסעיף 1.9 ,

1.1 קביעת מפלסי הדרך ציבורית המוגדרים בסעיף 1.9 והתשתיות הכלולות בה לכלי רכב המייצרת רציפות של תנועת כלי רכב בין תאי השטח 1A 1C 1D 1G בין רחוב הרצל לרחוב אבינועם נחמני לפי המסומן בנספח מס' 1 - בינוי.

1.2 לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ייבחנו הכניסות לחניונים בהיבטי בטיחות ושדה ראייה על ידי אגף התנועה בעיריית רחובות.

1.3 מפלסים סופיים של מפלסי 0.00 של המבנים, של חצרות במגרשים, מפלסי דרכים, מפלסי ככרות.

1.4 תכנון של כל התשתיות והמערכות בתחומי התכנית הכולל מים, ביוב, ניקוז, חשמל,

תקשורת וגז. תכנון וקביעת גבהים סופיים למעבר תשתיות עירונית בתא שטח 1A,1C,1D

1.5 תאום נגישות להולכי רגל ואופניים למכון ויצמן ולמעונות הסטודנטים ממבנים 1A 1B 1C השצ"פ בתא שטח 1B הגובל בהם.

במסגרת התיאום יוצג גם אופן פיתוח השצפ בתא שטח זה ביחס לגבהים הקיימים בתחומי מכון ויצמן.

2. קביעת חומרי גמר, קביעת אזורים מרוצפים ואזורים מגוננים.

3. תכנית פיתוח עיצוב אדריכלי תכלול הוראות בנושא בנייה ירוקה בהתאם לתקן התקף.

4. הכללת הוראות בנייה ירוקה של הפורום ה-15.

5. איתור מיקום חילופי לקידוח ניטור פארק רחובות 3 ו-4 המסומנים בנספח המים בתיאום עם אגף איכות מים ברשות המים. המיקום החלופי המסומן בנספח הינו מנחה. מיקום סופי יתואם עם רשות המים.

6. פתרון לחניית אופניים בכיכר העירונית באמצעות מתקנים לפחות ל- 200 מקומות חנייה לאופניים.

7. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של כלל הדרכים העיליות והתת קרקעיות בתחום התכנית כולל תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים על ידי מהנדס/ת הוועדה המקומית (אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש).

8. הסדרי נגישות בתחום המרחב הפתוח (הפרטי והציבורי) עד הכניסות לבניינים, אשר יאושרו ע"י יועץ נגישות מוסמך.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. התצ"ר יוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.

2. שטחי המגרשים בתצ"ר ניתנים לשינויים כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלו לא יחשבו כשינוי לתכנית.

3. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית:

3.1. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה תאום תכנית תנועה ובינוי מפורטות עם נת"ע, משרד התחבורה, רכבת ישראל ועיריית רחובות.

3.2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י מחלקת התנועה ומשרד התחבורה המאפשרים את המשך הרצף התנועתי בזמן ביצוע התכנית.

תנאים למתן היתרי בניה

- 3.3. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הבטחת תפקודו המלא של המרכז התחבורתי בתחום התכנית, כולל נגישות למסופי התחבורה הציבורית לסוגיה השונים בכל שלבי ההקמה.
- 3.4. תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד ממגרשי התכנית יהיה ביצוע תשתיות ופיתוח למגרש וסביבתו באופן שלא יפגע בתפקודה של הסביבה, המבנים הסמוכים והמשתמשים.
- 3.5. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 100 ובתא שטח 1D הינו ביצוע קידוח ניטור למי תהום במיקום חלופי כפי שהוגדר בתכנית בינוי בסעיף 6.1.5 לעיל לפי מפרט רשות המים ובאישור על פי כל דין.
- 3.6. שינוי בממדי זיקות ההנאה ובמיקומן לא יהווה שינוי לתכנית כל עוד לא יפחתו מרוחב 4 מ' להולכי רגל ו-12 מ' למעבר כלי רכב.
- 3.7. תנועה ודרכים: קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של כלל הדרכים העיליות והתת קרקעיות בתחום התכנית כולל תכנון גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים על ידי מהנדס/ת הועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
- 3.8. חנייה ציבורית: בכל שלב של ביצוע תכנית זו, לא יפחתו מקומות חניה ציבוריים מ-237 מקומות חנייה.
- 3.9. תנאי למתן היתר בנייה בכל הנוגע להנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה הינו תיאום עם נת"ע ורכבת ישראל
- 3.10. תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים התועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
- 3.11. תנאי לביצוע גשרים/מעברים תחתיים מעל ומתחת למסילת ברזל הוא תיאום ואישור תכניות הנדסיות ע"י רכבת ישראל.
- 3.12. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הבטחת נגישות לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות התשמ"ח 1977, חוק התכנון והבנייה, תקן ישראלי 1918 או כל תקן שיבוא במקומו, וקובץ הנחיות עירוניות בתחום הנגישות בכל שטח התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח, תכנית בינוי כמוגדר בסעיף 6.1 כתנאי להיתרי בנייה יכללו הסדרי נגישות בתחום המרחב הפתוח (הפרטי והציבורי) עד הכניסות לבניינים, אשר יאושרו ע"י יועץ נגישות מוסמך.
- 3.13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות ואגף התשתיות בעיריית רחובות לתכנון מפורט של מערכות המים, הביוב והניקוז.
- 3.14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע תשתיות כשלב מקדים או במסגרת היתר בנייה הראשון לביצוע הפרויקט.
- 3.15. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1A יהיה תכנון פיתוח תא שטח 1G.
- 3.16. תנאי למתן היתר בניה הינו בדיקה גיאוטכנית אשר תועבר לאישור רכבת ישראל.
- 3.17. תנאי למתן היתר בניה והתחלת עבודות הביצוע הינו אישור רכבת ישראל וזאת לאור הקירבה למסילת ברזל פעילה.
4. תנאים למתן היתר בנייה בתאי שטח 1A, 1C, 1D, 1E - "מתחם התעסוקה":
- 4.1. הריסת מבנים כמפורט בסעיף 6.13 וביצוע דרך בזיקת הנאה בהתאם לתכנון הדרך והמנהרה ע"פי הנחיות משרד התחבורה לתכנון מנהרות
- 4.2. בחינת הכניסות לחניונים בהיבטי בטיחות ושדה ראייה ע"י הגורמים המוסמכים בעירייה.
5. תנאים למתן היתר בנייה בתאי שטח 1A, 1E (מבנים סביב הכיכר):
- 5.1. תכנון מפורט לפתרון התנועתי שיאושר על ידי הוועדה המקומית ובתיאום עם משרד התחבורה ונת"ע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

6. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 200 :
- 6.1. ביצוע סקר עצים ואישורו מול הגורמים המוסמכים.
7. תנאים למתן היתר בניה בתא שטח 1E, 1A, 200 המאפשרים שימוש של דיור מוגן / מעונות סטודנטים :
- 7.1. תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות
- 7.2. לא תותר מכירת יחידות דיור בדיור מוגן / מעונות סטודנטים.
- 7.3. הגדרת דייר בדיור מוגן, תהא בהתאם לקבוע בחוק דיור מוגן.
- 7.4. ימונה מתחזק כמשמעו בחוק מקרקעין אשר יתחזק את הרכוש המשותף.
- 7.5. מעונות הסטודנטים בתא שטח 200 יישארו בבעלות אחת ותרשם על כך הערת אזהרה בטאבו.
- 7.6. מילוי התנאים לשימוש דיור מוגן / מעונות סטודנטים כפי שיוחלט בוועדה המקומית, זאת בנוסף לעמידה בכל דין.

6.3

איכות הסביבה

1. לא תותר תעשייה כימית/פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה. לא יותרו תעשיות המחזיקות או משתמשות כימיים קורוזיביים או בחומרים רעילים ומסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993.
2. לא תותר תעשייה הפולטת מזהמים. לא יותרו מפעלים המזהמים מעבר לתקנים המקובלים למטרות הסקה יותר השימוש בגז או בדלק בלבד.
3. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כח, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
4. לא יותר מפעל שיגרום בשעות הלילה למפלס רעש העולה על 30 DBA ובשעות היום למפלס רעש העולה על 40 DBA בבניין הקרוב ביותר.
5. רעידות: תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הכנת דו"ח תכנון אקוסטי מפורט לחישובי רעידות והתאמת האמצעים האקוסטיים המדויקים לכל מבנה מהמבנים המתוכננים, בין השאר, במידת הצורך, יש לספק טיפול אקוסטי בבסיס המבנים, הכולל בידוד יסודות המבנה מהקרקע ע"י אמצעים אקוסטיים כגון בולמי זעזועים. הנ"ל יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6. רעש: תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הכנת דוח אקוסטי עדכני עפ"י קרטירון מחמיר, יום ולילה, המראה את האמצעים והפתרונות להפחתת ההשפעות של מפלסי הרעש מתנועת הרכבות. הנ"ל יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה
- למבנים המוגדרים כמבנה א' ולמעונות הסטודנטים יבוצע מיגון אקוסטי לערך שלא יעלה על 40 dBA בתוך המבנה.
- למבנים בהם מתוכנן הדיור המוגן (או מוסד בריאותי הכולל בתוכו מחלקה סיעודית באם יוקם) יבוצע מיגון אקוסטי לערך שלא יעלה על 35 dBA בתוך המבנה.
- בשימוש לתעסוקה ומסחר יבוצע מיגון, לבידוד אקוסטי, בעל ערך הפחתה של 30 dBA לפחות במעטפת המבנה.
7. הנחיות אקוסטיות לשלב ההקמה: בשלב התכנון המפורט יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה מסמך המפורט הבוחן את ההשפעות האקוסטיות לתקופת הבנייה.
- במידה ויאותרו חריגות רעש בשלב ההקמה, יפורטו במסמך המלצות אופרטיביות ומינהליות לצמצום רעש מציוד החפירה כגון: שימוש במתססים ניידים ו/או צמצום שעות הפעילות של הכלים באופן שמפלס הרעש המירבי יעמוד בקריטריון התכנון.

איכות הסביבה	6.3
<p>שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. עפ"י תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בנייה באתר בין השעות 07:00-19:00 למחרת.</p> <p>כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.</p> <p>מפלס הרעידה המירבי בשלב ההקמה לא יהיה גבוה מ-$PPV=0.018 = KBF \max 0.086$ אינצי לשנייה</p> <p>הנספח האקוסטי אשר יוכן לשלב ההיתר יכלול חשוב מפורט לחישובי רעידה והתאמת האמצעים האקוסטיים המדויקים לכל מבנה מהמבנים המתוכננים. הדו"ח יכלול מדידות רעש מהאתר או מאתר קרוב, לבדיקת התפשטות הרעידה בתווך שבין רצועת הרכבת למבנים המתוכננים.</p> <p>8. תכנית זו כפופה לכל הנחיות המיגון מפני קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת בהתאם לאמור בתת"ל 18.</p> <p>9. א. בשלב היתרי הבניה, יוכן נספח קרינה אשר יסקור בצורה מפורטת את השפעות הקרינה של חשמול מסילת הרכבת על מבני התכנית ובהתאם לכך יקבעו מיקומי שימושים לשהייה ממושכת. אם ימצאו חריגות, נספח הקרינה יציע את הפתרונות הנדרשים לעמידה בסף הקרינה שנקבע בתת"ל 18, וכן את הפתרונות הטכנולוגיים והתפעוליים הנדרשים על מנת לעמוד בערכי הסף לבטיחות קרינה של המשרד להגנ"ס. נספח הקרינה והיתרי הבנייה יוגשו לאישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו. כל שינוי במערכת החשמול שהינו בעל משמעות לעניין בטיחות קרינה, יצריך אישור מחודש של המשרד להגנ"ס.</p> <p>ב. בשלב היתרי הבניה יבדק תחום הבטיחות של השדה האלקטרו-מגנטי ויסומן על גבי הבקשה להיתר, בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת וחוק התכנון והבנייה</p> <p>10. פסולת בניה ועודפי עפר יפונו לאתרי קליטה מאושרים על ידי הרשות.</p> <p>11. מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר תמוחזר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור מנימוקים מיוחדים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לזרמים, בהתאם למדיניות העדכנית של אגף שפ"ע בעיריית רחובות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח חישוב עודפי עפר וחפירה של המרתפים ויסודות המבנים.</p> <p>14. מיקום אתרי ההתארגנות יקבע במרחק משימושים רגישים כגון: מגורים ומבני ציבור. אתרי ההתארגנות ומערומי העפר הזמניים ייקבעו בתחום הקו הכחול.</p> <p>15. זיהום קרקע: אם במהלך עבודות החפירה יתגלה חשד לקרקע מזוהמת, יש לדווח למשרד להגנת הסביבה ולפעול בהתאם לתקנות הקבועות בחוק באותה העת.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>16. גזי קרקע: תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור תכנית לביצוע בדיקות גזי קרקע על ידי המשרד להגנת הסביבה \ איגוד ערים לאיכות הסביבה, וביצועה בפועל. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי קרקע ייקבע הצורך במיגון מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.</p> <p>17. פסולת בנייה: תנאי להיתר בניה, הכנת נספח פסולת בנייה מפורט, במסגרתו יש לבחון באופן פרטני אתרים קרובים בהם מתוכננת להתבצע עבודת בנייה בהיקף משמעותי והינם בעלי פוטנציאל גבוה לניצול פסולת הבנייה שתיווצר בעת ביצוע התכנית. הנספח יוגש לאישור איגוד</p>	



6.4	איכות הסביבה
	<p>ערים לאיכות סביבה דרום יהודה.</p> <p>18. מניעת מטרדי ריחות: בהתאם לנדרש ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, באזורים בהם מתוכננים אזורי הסעדה ומטבחים, יוקמו פירים שיעלו עד לגגות המבנים לצמצום זיהום אוויר ומטרדי ריחות.</p> <p>19. חדרי שנאים יתוכננו לעמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך, תבוצע חוות דעת לקרינה אלקטרומגנטית ויקבעו אמצעים להפחתת קרינה.</p> <p>20. מערכות מיזוג/קירור/אוורור יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>21. בניה ירוקה: הבניה תהיה בהתאם לת"י לבניה ירוקה 5281 והנחיות הוועדה המקומית ובפרט את יישומם של האלמנטים הבאים בבניה ירוקה:</p> <p>א. חסכון אנרגיה במבנים באמצעות: בידוד במעטפת הבניין, הגדלת פוטנציאל תאורה ואוורור טבעיים, קביעת מערכות תאורה, מיזוג והסקה חסכונית וכד'.</p> <p>ב. הפרדת פסולת לכל מרכיבי המחזור.</p> <p>ג. שימוש בחומרי בניה ממוחזרים בעת ההקמה.</p> <p>22. בשלב היתרי הבנייה, יוטמעו גגות ירוקים ויתוכננו מערכות תשתית המאפשרות שימוש בצמחייה מתאימה וחומרי גלם בעלי אלבדו גבוה ו/או מבני הצללה לבידוד תרמי ולהקטנת תופעת אי החום העירוני.</p> <p>23. מניעת מטרדים בשלבי הקמה: "ינקטו אמצעים למניעת מטרדי אבק ורעש בשלב ההקמה, בהתאם לסעיפים 3.1 ו-3.3.1 במסמך הסביבתי.</p> <p>24. הנחיות לאיכות אוויר בחניונים תת-קרקעיים:</p> <p>א. מערכות אוורור בחניונים תת קרקעיים יצויידו במשתיקי קול.</p> <p>ב. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ד. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור.</p> <p>ה. כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ו. אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.</p> <p>ז. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO. מערכת האוורור תחובר למע' גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.</p> <p>ח. מערכת האוורור בחניון סגור או מעורב, תהיה בעלת יכולת החלפת אוויר של 8 החלפות אוויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון וכן הנחיה רלוונטית של המשרד להגנת הסביבה שתהה תקפה לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
6.5	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה לייעודי הקרקע הכלולים בתכנית זו יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. מספר מקומות החניה שהוגדרו כחנייה ציבורית יהיה בהתאם לקבוע בטבלת מאזן החנייה בנספח התנועה של התכנית.</p> <p>3. החניה תהיה תת קרקעית. כלל החניה בתחום התכנית לא תוצמד ותוגדר ציבורית.</p> <p>4. תכלל חנייה לרכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. חניית אופניים תותר עילית ותת-קרקעית ותהיה אף היא ציבורית.</p>

<p>חניה</p> <p>6.5</p> <p>5. בתא שטח מס' 100 במפלס תת קרקעי, בקומה הראשונה תבוצע קומה עבור חניית אוטובוסים, שתכלול גם את משרדי המסוף ומקום למנוחת נהגים כולל מטבחון ושירותים. במפלסים מתחת למפלס הנ"ל חניון עם חניה ציבורית.</p> <p>6. יתאפשר ניווד זכויות בנייה להקמת מרתפים לטובת הקמת מקומות חנייה ציבורית כך שירוכזו בתאי שטח מצומצמים ובלבד שסך מקומות החנייה לא יפחתו מהמוגדר בטבלת מאזן החנייה הכלולה בנספח התנועה.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>6.6</p> <p>1. השטח המוגדר ברשות העתיקות (או שפרטיו מפורטים להלן) 970/0 "דרך רחובות- נס ציונה" י"פ 1091 ע"מ 1431 מיום: 18/5/1964 הינו/ם אתר/י עתיקות המכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>6.7</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומיכשול דקיק, ומיזעור 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. תנאי למתן היתר הבנייה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. בתא שטח 1A הגובה המירבי המותר לבנייה למכשול דקיק, לרבות רום עליון של אנטנות, תרנים עגורנים ומנופים לא יעלה על 175 מ' מעל פני הים אלא באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>1. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות למעט תשתיות בתחום ייעוד מסילה קיימת.</p> <p>2. תותר הנחת תשתיות באופן זמני עד לביצוע מערך התשתיות הכולל בתחום התכנית.</p> <p>3. תיותר ריכוז התשתיות בתאי שטח 1A, 1B, 1C, 1D, 1G, 12, 18. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>4. בהתאם לסעיף 83(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון אל מתחת לקרקע הגובלת במגרשי הבנייה. עוגנים אלו, יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת"ק (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p>	



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. סימון העצים בתשריט הוא עקרוני, ההוראות להלן מתייחסות לפרוט הכלול ב"סקר עצים" וב"מפת סקר עצים".</p> <p>2. 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>3. העצים המסומנים בתחום התכנית המוצעת לרבות בתא שטח 200 המיועדים לעקירה/כריתה, ו/או העתקה יטופלו על ידי מבקשי ההיתר לתא שטח 1D, 1C, 1A, 1E, 1F.</p> <p>4. תיבדק האפשרות להשאיר את העצים המסומנים להעתקה בתחומי התכנית.</p> <p>5. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים "עץ לשימור" או "עץ להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה כתוצאה מחפירה או שינוי פני הקרקע, בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. לעת מתן היתר בניה בהתייעצות עם אגרונום ופקיד היערות תבחן כריתה או העתקה של עצים המחויבים מהיתרי הבנייה.</p> <p>ד. אישור לביצוע כריתות או העתקות יתקבל כתנאי להיתר בניה, בכפוף להוצאת רשיון בלבד שיתקבל מפקיד יערות, בכפוף להתחייבות לפיצוי נופי ולכל תנאי נוסף שיתבקש.</p> <p>ה. יש להקפיד על ביצוע הוראות שימור שיצוינו פרטנית במפרטי שימור מיוחדים שיפיק האגרונום הממונה על ביצוע התכנית. במפרטים אלה יצוינו מרחקי הביטחון המדויקים מהעצים בכל הכיוונים.</p> <p>ו. אמצעים לשמירת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן בתאום עם אגרונום ופקיד היערות.</p> <p>ז. יש להקפיד להגן על העצים מפני מזיקים ומחלות בתקופה רגישה זו של קיום עבודות בשטח.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>רישום התצ"ר בפועל ע"י מבקש ההיתר הראשון</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי דין ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממעד קבלת ההודעה.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית, המסומנים בצהוב בתשריט, מיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר הריסה: מדידה ומיפוי של גגות האסבסט במידה וקיים, גם בתוך המבנים. הטיפול באסבסט יעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג).</p>	

ניהול מי נגר	6.14
<p>התכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א', וקרובה לאזור רגיש להחדרת מי נגר, עפ"י תמ"א 34/ ב/ 4.</p> <p>לכן, 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>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 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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>במידת הצורך, יתאפשר לתכנן ולבצע קידוחי החדרה כמוגדר בתמ"א 34/ ב/ 4.</p>	



סטיה ניכרת	6.15
<p>1. אי עמידה בתנאי ההיתר לעניין הרעידות והאקוסטיקה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. מפלסי הגובה המוגדרים בסעיף 1.9 הינם לצורך ייחוס בלבד. שינוי בגובה הנובע מאילוצי תכנון לא יהווה שינוי לתכנית זו ובלבד שהכיר העירונית ורחוב הרצל יהיו באותו המפלס ותישמר הרציפות וההמשכיות בין שני החלקים וכן יישמרו עקרונות התכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. ישמר מעבר של כלי רכב מרחוב הרצל לרחוב אבינועם נחמני באישור יועץ התנועה של הוועדה המקומית.</p>	<p>בכל שלב</p>	<p>0</p>
<p>2. לא יפחתו מקומות חנייה ציבוריים עבור באי הרכבת מ-237 מקומות החנייה הקיימים.</p>		
<p>3. תובטח פעילות מסוף האוטובוסים הקיים בכל שלב של בניית החניון בתא שטח 100 ובאופן שלא יפחת מההיקף הקיים.</p>		
<p>4. תובטח פעילות הרכבת בכל שלב של בניית הפרויקט</p>		
<p>5. אתר חילופי למסוף האוטובוסים יוצע בקרבת התחנה.</p>		
<p>6. תשמר נגישות הולכי רגל למסופי התחבורה הציבורית לסוגיהם, קרי רכבת, אוטובוסים, מוניות, BRT וכיו"ב.</p>		



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בנייה לתאי שטח 1A, 1E, 1F, 1I	פתרון תנועה בתאי שטח 1A, 1E, 1F, 10, 11, 17, 300
2	היתרי בנייה למבנים סביב הכיכר העירונית ולכיכר העירונית	הוצאת היתרים למבנים: 1A, 1E, 1F, 1I

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 15 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 100