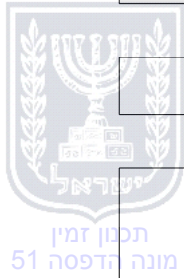


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0279299

רח/מק/2010/34 ו - קניון רחובות - משרדים ומסחר



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חב' אזו-ריט רחובות בע"מ יוזמת תכנית זו עבור שתי מטרות עיקריות: הראשונה, הסדרת הכניסה לחניית הקניון מצומת הרחובות טלר וחרל"פ, בתחום הצומת ובתחום "מגרש בית"ר", לצורך שיפור הבטיחות בכניסה לקניון וע"י שינוי הצומת לכיכר. בהתאמה, יועברו שטחי הבניה ממגרש בית"ר למגרשי הקניון ע"י איחוד וחלוקה. השניה, תוספת שטחי שירות תת"ק הנדרשים לתפעול המתחם ותוספת 500 מ"ר למסחר: ערב אישור התכנית מאושרים במתחם 55,420 מ"ר עיקרי, אליהם יתווספו 500 מ"ר עיקרי. בנוסף, כוללת התכנית הוראות לשינוי בחלוקת שטחי בניה כך שבתחום תכנית רח/2010/34 א, יועברו כ-3150 מ"ר משימוש ל"תחבורה תחנה וחניה" לשימושים "משרדים" ו"ציבורי" (משרדי העירייה), ללא שינוי בסך שטחי הבניה הכולל.

רקע תכנוני:

התכנית המקורית למתחם, רח/2010/34 א (מחוזית), נועדה לאפשר הקמתו של מבנה המשלב שטחי מסחר, תחנה מרכזית, שטחי ציבור ומשרדים. התכנית כללה מגרשים עם ייעודי קרקע שונים ("מרכז עסקים ותחבורה", "מוסד ציבורי- תחנה וחניה", "בניין ציבורי וחניה") ושימושים שונים ומפורטים עבור כל ייעוד קרקע. למרות הפרדה זו לייעודי הקרקע השונים, ניתן ללמוד מהגדרת השימושים והוראות הבינוי בתכנית, שההתייחסות לכלל המתחם הנה כאל 'מתחם/מגרש' אחד עליו יבנה הקומפלקס המדובר.

תכנית רח/2010/34 א 1 (מקומית) איחדה שניים מהמגרשים העיקריים במתחם ("מרכז עסקים ותחבורה", "מוסד ציבורי- תחנה וחניה") לכדי מגרש אחד הכולל את כל השימושים וזכויות הבניה של שני המגרשים, ועל מגרש זה נבנו בזמנו התחנה המרכזית, הקניון, משרדים, ושימושים ציבוריים: משרדי העירייה.

תכנית רח/2010/34 ב (מחוזית), חלה על מספר מגרשים ממערב למתחם התחנה/הקניון, והגדירה את מגרש 201, הצמוד למבנה הקניון, כמגרש השלמה ציבורי לשימושי תחנת אוטובוס וחניון, ובפועל התייחסה אליו כאל חלק אינטגרלי מקומפלקס הקניון והתחנה.

תכנית רח/2010/34 ג (מחוזית), חלה על המגרש בצומת רחובות ביל"ו וחרל"פ בלבד ('מגרש בית"ר') ויעדה אותו ל"מגרש מיוחד" עם שימושי משרדים ומבני ציבור.

תכנית רח/2010/34 ה (מקומית) חלה על תחום תכנית רח/2010/34 א להוציא 'מגרש בית"ר', ועל תחום מגרש השלמה הציבורי מתכנית רח/2010/34 ב. עיקרה של תכנית זו היה לאפשר שינויי בינוי מתבקשים כתוצאה משינוי מיקום התחנה המרכזית, ובהתאמה הגדירה שינויים בחלוקת שטחי הבניה. שינויים אלו התייחסו לכלל המגרשים שבין רחובות חרל"פ, ביל"ו, הגורן וטשרניחובסקי כאל קומפלקס בינוי אחד מעורב שימושים.

תכנית זו, רח/2010/34 ו, מהווה נדבך נוסף בהסדרת פעילותו של קומפלקס הקניון-משרדים-תחבורה הקיים, שמטבעו עובר שינויים ומתפתח. תכנית זו תאפשר המשך פיתוחו של המתחם ומתן שירות נאות לבאיו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח/מק/34/2010/ו - קניון רחובות - משרדים ומסחר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 414-0279299

1.2 שטח התכנית
שטח התכנית 39.461 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	181800
קואורדינאטה Y	446055

1.5.2 תיאור מקום

קניון רחובות ומגרש ביתר.
בין הרחובות חרל"פ, ביל"ו, קוזנסקי, הגורן ו-טלר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	ביל"ו	רחובות
	6	טלר	רחובות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3701	מוסדר	חלק		1
3702	מוסדר	חלק	349-350	
3703	מוסדר	חלק	1340	361

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
2	רח/ 34 / 2010 / ג
801 , 202 - 201	רח/ מק/ 34 / 2010 / ה

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4 /2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון לעניין הגבלות בניה בגין גובה - מנגליה ומכשול דקיק.	כפיפות	תמא/4 /2
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
31/03/2015	4506	7014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית רח/2000 /ב/6 ממשיכות לחול לרבות סעיף 6.1.1 א' המציין כי רח/2000/ב/6 אינה מקטינה שטחים שנקבעו בתכנית בניין מאושרת.	שינוי	רח/2000 /ב/6
29/04/1993	2462	4106	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2010 /34 א ממשיכות לחול. איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי חלוקת שטחי בניה, תוספת שטחי שירות, שינוי בינוי.	שינוי	רח/2010 /34 /א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/2010/34/א/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2010/34/א/1 ממשיכות לחול. איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי חלוקת שטחי בניה, תוספת שטחי שירות, שינוי בינוי.	4284	2151	16/02/1995
רח/2010/34/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2010/34/ב ממשיכות לחול. איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי חלוקת שטחי בניה, תוספת שטחי שירות, שינוי בינוי.	4106	2461	29/04/1993
רח/2010/34/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2010/34/ג ממשיכות לחול. הרחבת דרך, איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי חלוקת שטחי בניה.	5463	622	28/11/2005
רח/800/א/11	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות רח/מק/34/2010/ה', ששינתה את תכנית רח/800/א/11 לעניין המגרש הציבורי. יתר הוראות תכנית רח/800/א/11 ממשיכות לחול.	4427	4103	14/07/1996
רח/מק/2000/יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/מק/2000/יב. הוראות תכנית רח/מק/2000/יב תחולנה על תכנית זו.	4957		04/02/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רח/ מק/ 2010 /34 /ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2010 /34 /ה ממשיכות לחול. איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי חלוקת שטחי בניה, תוספת שטחי שירות, שינוי בינוי.	6264	5408	10/07/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צביקה גבאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צביקה גבאי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		26/06/2017	מאיה פארן	10/05/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17/08/2017	מאיה פארן	17/08/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלאות איזון והקצאה עצמן	12/05/2017	משה פרידמן	11/05/2017	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות לטבלאות איזון והקצאה	12/05/2017	משה פרידמן	11/05/2017		1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה - מתייחס אך ורק לתכנון התנועה והסדרת הכר ברח' חרל"פ / רח' ישראל טלר. ככל שיש סתירה לעניין בינוי בין נספח התנועה לנספח הבינוי - ייקבע נספח הבינוי.	03/05/2017	רן זילברשטיין	12/01/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		20/08/2017	מאיה פארן	10/08/2017	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
סמנכ"ל תפעול - קניוני עופר	פרטי	יוסי גולדשטיין		אזו-ריט רחובות בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525500		yosi@melisron.co.il
סמנכ"ל פיתוח עסקי וניחול ביצועים	פרטי	פליקס שופמן		אזו-ריט רחובות בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525500		felix@melisron.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי גולדשטיין		אזו-ריט רחובות בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525500		yosi@melisron.co.il
פרטי	פליקס שופמן		אזו-ריט רחובות בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525500		felix@melisron.co.il

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	08-9392261	08-9392260	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסי גולדשטיין		אזו-ריט רחובות בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525500		yosi@melisron.co.il
בעלים		פליקס שופמן		אזו-ריט רחובות בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525500		felix@melisron.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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	צביקה גבאי	17219	קו מיתאר בע"מ	תל אביב-יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		km@kavmita-ar.co.il
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	דרור בן נתן	594	חברת ד. בן נתן מדידות (199)* בע"מ	תל אביב-יפו	יצחק שדה	34	03-5374395	052-6344759	adror2000@bezeqint.net
מתכנן תנועה	מהנדס	רן זילברשטיין	00103099	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8669555	ran@amymetom.co.il
אדריכל	אדריכל	מאיה פארן	117759	קו מתאר בע"מ	תל אביב-יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.	רמת גן	(1)	2	03-7553111	03-7553100	office@bfks.co.il

(1) כתובת: מגדלי ב.ס.ר.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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
מגרש בית"ר	מגרש 2 מתכנית מאושרת רח/מק/2010/34, בייעוד "מגרש מיוחד", הנמצא בתחום חלקה 361.
מגרשי הקניון	שטח הקו הכחול כולל את כל המגרשים בהם ממוקם מבנה קניון רחובות (מגרשים 201, 202, 801, 401 מתכנית מאושרת רח/מק/2010/34, החלים בתחום חלקות 349-350, 1340, 1), על כל התכליות והשימושים הכלולים בהם.
תכנית זו	תכנית רח/מק/2010/34 ו

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

הסדרת הכניסה לקומפלקס הקניון והעירייה ע"י יצירת מעגל תנועה בצומת הרחובות ישראל טלר וחרל"פ, תוספת שטחי מסחר, תוספת שטחי שירות תת"ק, שינוי חלוקת שטחי הבניה בין השימושים השונים במתחם, ושינויי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך בצומת הרחובות חרל"פ וטלר, ע"ח מגרש בית"ר, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 2 לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה במגרשי הקניון ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה וללא הגדלה של יותר מ-50% בכל ייעוד קרקע, לפי 62א(א) ס"ק 6 לחוק התכנון והבניה.
3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בין מגרשי הקניון, ובינם ובין מגרש בית"ר, לפי סעיף 62א(א) ס"ק 1 לחוק התכנון והבניה.
4. תוספת שטחי שירות תת"ק במגרשים 801 ו-202 כשטח המגרש, לפי 62א(א) ס"ק 15 לחוק התכנון והבניה.
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א) ס"ק 5 לחוק התכנון והבניה.
6. קביעת גובהם של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.
7. הגדלת שטחי הבניה למסחר ב-500 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א).
8. שינוי קו בניין ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

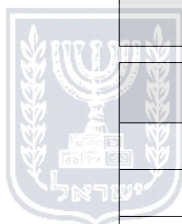
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2001
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	2002
מסחר תעסוקה ותחבורה	801
שטח פרטי פתוח	401



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותחבורה	801
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	2002
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותחבורה	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	401



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,410	8.64
מסחר תעסוקה ותחבורה	34,418	87.22
שטח למגרש מיוחד	778	1.97
שטח פרטי פתוח	855	2.17
סה"כ	39,461	100

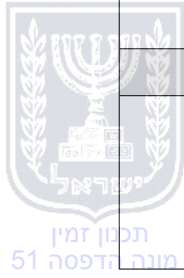
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	316.36	0.80
מבנים ומוסדות ציבור	3,410.17	8.64
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	461.75	1.17
מסחר תעסוקה ותחבורה	34,418	87.22
שטח פרטי פתוח	855.03	2.17
סה"כ	39,461.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ כל השימושים והתכליות המאושרים:</p> <p>1. במגרש 201 שימושים ע"פ תכניות תקפות רח/מק/34/2010/ה, רח/מק/34/2010/ב: תחנות אוטובוסים וחניון אוטובוסים תפעולי, חניון לרכב פרטי, פריקה וטעינה כולל אחסנה, שרותי תדלוק, שרותי רכב ואביזרי רכב, שרותים נלווים לתחנת אוטובוסים והנדרשים לתפעולה.</p> <p>2. במגרש 202 שימושים ע"פ תכניות תקפות רח/מק/34/2010/ה, רח/מק/34/2010/א, רח/מק/34/2010 א/1: "חניה ציבורית לרכב פרטי על הקרקע או במכונה, שרותים נלווים לתפעול חניון ולרכב, מועדון נוער, בנייני חינוך תרבות ובריאות, גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט". שימושים אלו רלוונטיים הן לשטחים עיקריים והן לשטחי שירות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>איחוד וחלוקה</p> <p>תא שטח 201 מהמצב המאושר (חלקות 349-350), יאוחד ויחולק עם תא שטח 801 מהמצב המאושר (ח"ח 1). במסגרת האיחוד והחלוקה יועברו זכויות הבניה מתא שטח 201 למגרש 801, למעט שטחי בניה מינימליים נדרשים עבור מסופי התחבורה.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בניוי הוראות בניוי</p> <p>1. תאי שטח 201, 202 מהווים חלק אינטגרלי ממגרשי הקניון.</p> <p>2. תא שטח 201 מתכנית מאושרת רח/מק/34/2010/ה' יעבור לחזית המגרש במסגרת האיחוד והחלוקה בתכנית זו, לאזור המשמש למסופי האוטובוס ולמעבר הולכי רגל לתחנות. יישמרו זכויות בניה מינימליות לטובת אזורים מקורים בתחנות.</p> <p>3. לתא שטח 202 מתכנית מאושרת רח/מק/34/2010/א יתווספו שטחי שירות תת-קרקעיים כשטח המגרש.</p> <p>4. ע"פ מצב מאושר, במגרש זה (202) מותרות 3 קומות בשטח 100% (קו אפס) מתחת למפלס רחובות טלר ווילקומיץ' (תת-קרקעי) ועוד 3 קומות בתכסית 30% מעל מפלס רחובות טלר ווילקומיץ' (מפלסים עיליים).</p> <p>5. יותרו קומות תת-קרקעיות נוספות, והשטח התת-קרקעי שהתווסף יהיה גם הוא מתחת למפלס רחובות וילקומיץ' וטלר.</p> <p>6. יותר מימוש שטחי בניה עיליים בתת-הקרקע.</p>
4.2	<p>שטח פרטי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ תכנית רח/מק/34/2010/ה: "כל השימושים המותרים ע"פ תכנית רח/מק/34/2010/א ביעוד "אזור פרטי פתוח" וכל השימושים המותרים ע"פ תכנית רח/מק/34/2010/ב ביעוד "שטח פרטי פתוח":</p> <p>השימושים המותרים ע"פ תכנית רח/מק/34/2010/א התקפה ביעוד שטח פרטי פתוח: "גינון ריצוף, חניה פתוחה לרכב פרטי, קיר תומך או הפרדה, הטמנת מיכלי תדלוק, תשתיות, שלטים, מבני משק, טרנספורמציה חשמל ותקשורת"</p>



שטח פרטי פתוח	4.2
<p>השימושים המותרים ע"פ תכנית רח/מק/34/2010/ב התקפה בייעוד שטח ציבורי פתוח: "ככרות, מתקני גן וספורט, גנים, מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מנהרה לגישה לחניה".</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי ע"פ המצב המאושר: כאמור בטבלה 5 בתכנית רח/מק/34/2010/ה, בעמודת שטחי השירות: "ותתר בניה תת"ק בשפ"פ (תא שטח 401) ובלבד שסה"כ שטחי הבניה המותרים אינו גדלי".</p>	א
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. דרך כמשמעה על-פי פקודת התעבורה (נוסח חדש), תשכ"א 1961. ב. כבישים, מדרכות, מפרצי חניה ושבילים. תנועת כלי רכב מכל הסוגים, הולכי רגל, העלאת והורדת נוסעים. ג. במדרכות תותרנה עבודות פיתוח וגינון כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות, ספסלים, תחנות אוטובוסים ומוניות וכד'</p>	
הוראות	4.3.2
<p>תשתיות תותר העברת תשתיות מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים.</p>	א
מסחר תעסוקה ותחבורה	4.4
שימושים	4.4.1
<p>ע"פ מצב מאושר מתכנית רח/מק/34/2010/ה התקפה, ביעוד זה: "כל השימושים והתכליות המותרים בתכנית רח/מק/34/2010/א, ובהתאם להוראות רח/מק/34/2010/א 1 לאזור ל"מרכז עסקים ותחבורה" ו"לאזור מוסד ציבורי חניה ותחנה".</p> <p>השימושים המותרים ע"פ רח/מק/34/2010/א לאזור ל"מרכז עסקים ותחבורה": שרותי תחבורה ציבורית, כולל תחנת אוטובוסים מרכזית, משרדים, מרכז רפואי, מבני ציבור, מסחר, עסקים, חנויות ומקצועות חופשיים, בתי אוכל, בתי קפה, בתי קולנוע ומתקני בידור, שטח פרטי פתוח לשרות הציבור, דרכי גישה לחניה ופריקה ואחסנה, חניה פרטית, חניון ציבורי לרכב הכולל שרותי תדלוק לאוטובוסים בלבד ושרותי רכב".</p> <p>השימושים המותרים ע"פ רח/מק/34/2010/א לאזור ל"מרכז עסקים ותחנה": "תחנות אוטובוסים וחניון אוטובוסים תפעולי, חניון ציבורי לרכב פרטי ולפריקה וטעינה כולל אחסנה שרותי תדלוק לאוטובוסים בתחום החניון שרותי רכב ואביזרי רכב, שרותים הנלווים לתחנת אוטובוסים והנדרשים לתפעולה."</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי כל הוראות הבינוי מתכניות מאושרות רח/מק/34/2010/א, רח/מק/34/2010/א 1, רח/מק/34/2010/ה' ימשיכו לחול, למעט השינויים האמורים תכנית זו. במקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאמור בתכניות המאושרות, ייגברו הוראות תכנית זו.</p>	א
הוראות בינוי	ב

4.4	מסחר תעסוקה ותחבורה
	<p>תכנית זו מציעה שינוי בינוי ע"י תוספת קומה ציבורית באגף המזרחי (מבנה העירייה), תוספת קומת מסחר וקומות חניה באגף המרכזי, ותוספת קומות משרדים באגף המערבי. נספח הבינוי הנו מנחה, ומספר הקומות הסופי ואגפי הבינוי לתוספת הבניה ייקבעו לעת מתן היתר.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>מפלסי הכניסה הקובעת יהיו בהתאמה לכניסות הראשיות למבנים מהרחובות הסובבים, וע"פ הפרשי הטופוגרפיה סביב המתחם:</p> <p>לאגף העירייה והחניונים- מפלס כניסה קובעת ע"פ מיקום הכניסה הראשית הקיימת מצומת רחובות חרל"פ וטלר, וכפי שמצויין בתכנית המאושרת עבור מגרש 202: "מעל מפלס רחובות וילקומיץ' וטלר".</p> <p>לאגף הקניון- ע"פ מפלס הכניסה הקיימת מצומת רחובות ביל"ו וחרל"פ.</p>
ד	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>מגרש 801 (ח"ח 1) יאוחד ויחולק ללא הסכמה עם מגרש בית"ר, ועם מגרש 201 ממצב מאושר (חלקות 349-350). זכויות הבניה ממגרשים בית"ר ו-201 (למעט שטחים נדרשים עבור תחנות האוטובוס) יועברו למגרש הקניון, כאמור בטבלת הזכויות.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>לזכויות הבניה המאושרות יתווספו 500 מ"ר למסחר, בהתאם לסעיף 62א (א) 16 לחוק.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>למגרש יתווספו שטחי שירות תת"ק כשטח המגרש. שטחים אלו ישמשו לשירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>רחבת הכניסה לקניון מפינת רחובות טלר וביל"ו תישאר רחבה פתוחה.</p>
4.5 מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>ע"פ מצב מאושר מתכנית רח/מק/34/2010/ג התקפה, ליעוד "שטח למגרש מיוחד": "בנייני ציבור ומשרדים". יותר מעבר ברכב וברגל לעירייה ולקניון ויותר עבודות פיתוח, נטיעות, הצללה וכדומה.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>לאור הרחבת הדרך בצומת רחובות חרל"פ וטלר, מגרש בית"ר יאוחד ויחולק עם מגרש הקניון (801) וזכויות הבניה יועברו לתא שטח 801, כנקוב בטבלה 5 בתכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
												מסחר תעסוקה ותחבורה	
											801	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
											801	משרדים	מסחר תעסוקה ותחבורה
											801	תחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
											801	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ותחבורה
											801	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותחבורה
											2002	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
											201	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
											202	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
											401		שטח פרטי פתוח

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:

סך כל השטח העיקרי המוצע בתכנית הנו 55,919.5 מ"ר, מתוכם 55,419.5 מ"ר ע"פ תכניות מאושרות ו- 500 מ"ר תוספת שטחי מסחר. הזכויות לשימושים למשרדים ולמסחר הוגדלו בלא יותר מ-50% ביחס לתכנית המחוזית המאושרת רח/34/2010/א ו- רח/34/2010/ג. בנוסף, במסגרת האיחוד והחלוקה, הועברו שטחי בניה ממגרשים 201 ו-2002 למגרש 801.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תוספת 500 מ"ר. סך השטחים המצוין הנו עבור שטחי בניה עיליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב המאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר שלא מאפשר ציון שטחי בניה עיקריים עיליים ותת"ק בעמודה אחת).
- (2) סך השטחים המצוין הנו עבור שטחי בניה עיליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב המאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר שלא מאפשר ציון שטחי בניה עיקריים עיליים ותת"ק בעמודה אחת).
- (3) סך השטחים המצוין הנו עבור שטחי בניה עיליים ותת"ק כאחד, כפי שמופיע במצב המאושר. (נכתב כך בשל מבנה הטבלה בנוהל מבא"ת שלא מאפשר שלא מאפשר ציון שטחי בניה עיקריים עיליים ותת"ק בעמודה אחת), השימוש לתחבורה מהווה ציון לריבוי שימושי תנועה ע"פ מצב מאושר, כגון תפעולי, חניה וכדומה.
- (4) ע"פ מצב מאושר ולאחר איחוד וחלוקה: $40,000 + 710 + 151.5$ מ"ר.
- (5) תוספת שטחי שירות תת"ק כשטח המגרש: 34,418 מ"ר, ובנוסף 2850 מ"ר שטחי שירות תת"ק שהועברו במסגרת האיחוד והחלוקה ממגרש בית"ר. ה- 2850 מ"ר ממגרש 2002 הנם תת"ק ביחס לרחובות וילקומיץ' וטלר, אך ביחס לקניון יכול שיהיו מעל כניסה קובעת.
- (6) בקירוב 40 מ' מעל מפלס ה-0.0 באגף המזרחי. תותר סטיה מגובה זה בהתאם לגובה הקומות הסופי..
- (7) ק"ק+8 גג. סה"כ קומה אחת נוספת מעל אגף משרדי העירייה, קומה אחת נוספת מעל אזור המסחר, 2 קומות מעל אזור החניה, ו-3 קומות תוספת מעל אגף מערבי. סטיה מסך קומות זה לא תהווה סטיה ניכרת.
- (8) מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הקניון.
- (9) קו בניין 0 בכל המפלסים..
- (10) שטח המגרש הנו ייתרת מגרש בית"ר לאחר הפקעה. גודל המגרש לפני הפקעה 778 מ"ר..
- (11) עבור שטח מסופי תחבורה.
- (12) נוספו שטחי שירות תת"ק כשטח המגרש. שטחי השירות הנם תת"ק ביחס לרחובות וילקומיץ' וטלר.
- (13) ללא שינוי במצב מאושר. ע"פ תכנית רח/מק/2010/34/א מותרות 3 קומות מעל מפלס רחובות וילקומיץ' וטלר.
- (14) ע"פ תכנית רח/מק/2010/34/א מותרות 3 קומות מתחת למפלס רחובות וילקומיץ' וטלר. נוספו 2 קומות תת"ק.
- (15) ע"פ מצב מאושר: "תותר בניה תת"ק בשפ"פ בתנאי שסה"כ שטחי הבניה המותרים אינו גדל".



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. היתר הבניה הראשון שיוצא מכח תכנית זו יהיה להסדרת כיכר הכניסה החדשה לרכב, ובמסגרתו יוסדר גם המיקום החדש של חוות הגז. המיקום החדש של חוות הגז יכלול פתרון אקוסטי לעמדה של חניית המשאיות לצורך מילוי הגז, וכן הצגת מקום חניית המשאית כך שלא תהווה הפרעה לסביבה ולתנועה הנכנסת לקניון. תכנון עמדת המשאית/מיכלית ילווה בחו"ד אקוסטית, שתפרט את אמצעי מיגון הרעש ביחס לבתי המגורים במשך שהיית המיכלית ופעולת המילוי.</p> <p>ב. במסגרת בקשה שניה להיתר יש להציג פתרון להחלפת משאבות מפרידי השומן למשאבות מסוג חדיש המייצרות פחות רעש, לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>ג. 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, ע"י הקניון.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה ועיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה להשלמת מימוש תכנית זו יהיה ביצוע בפועל של הסדרת כיכר הכניסה החדשה והמיקום החדש של חוות הגז, ע"י חברת אזוריט ועל חשבונם.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה במגרש הקניון הוא הגשת תכנית פיתוח לכניסה החדשה משני צידי הכיכר החדשה, אשר תכלול פתרונות נגישות גם להולכי רגל, ופיתרון ויזואלי מעשי לכניסה לחניה תפעולית מרחוב חרל"פ.</p> <p>ז. תנאי להיתר יהיה אישור פתרון להפרדה אקוסטית וויזואלית ע"י גינון בין אזור תוספת החניה (מגרש 202) למגרשי המגורים הגובלים מצפון-מערב, ברוחב של 3 מ' לפחות.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לאופן הטיפול במטרדים הקיימים.</p> <p>ט. על מבקש ההיתר להציב אמצעים כגון משתיקי קול / מיסוך אקוסטי, שיפחיתו את הרעש מהמפוחים לשחרור עשן בצד הצפוני, הקרובים לבית המגורים שברחוב הגורן ורחוב וילקומיץ', ולצמצם מפגעי רעש ממעבי מיזוג אוויר, מנדפים, ומפוחי האיוורור, לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p>	
6.2	חניה
<p>ע"פ מצב מאושר מתכנית רח/34/2010/א "תקן החניה הנו ע"פ תקנות התו"ב ולא פחות מהאמור בטבלה שבנספח התחבורה שבתכנית".</p> <p>לאור שינוי חלוקת שטחי הבניה המוצע בתכנית זו, תותר תוספת מקומות חניה ע"מ לתת מענה ע"פ תקן לשימושים השונים ובהתאמה לשטחי הבניה בטבלה 5 בתכנית זו.</p>	
6.3	הפקעות ו/או רישום
<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.</p>	
6.4	הוראות פיתוח
<p>פיתוח כיכר התנועה יעשה בהתאם לתכניות מפורטות לביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. יי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.</p> <p>ב. הגובה המרבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

היטל השבחה	6.6
היטל השבחה יוטל ויגבה על-פי כל דין.	

הוצאות הכנת תוכנית	6.7
מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא בעל כל מגרש בבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, ובין היתר אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.	

זכויות בניה מאושרות	6.8
<p>1. תוספות השטחים בתכנית: תכנית זו מבוססת על זכויות הבניה המאושרות כפי שמפורטות בנספח לתכנית, ומוסיפה 500 מ"ר עיקרי למסחר, ו- 36,314 מ"ר שטחי שירות תת"ק כהיקף המגרשים 801 ו-202.</p> <p>2. שטחים לשימושי ציבור בתכנית:</p> <p>ע"פ מצ"ב מאושר, מותרים שימושים ציבוריים במגרשים 801 ו-202, כחלק מזכויות הבניה המאושרות. בנוסף, ע"פ מצב מאושר במגרש בית"ר, 1710 מ"ר הנם עבור שימוש ציבורי. תכנית זו מגדירה סה"כ 4500 מ"ר לטובת שטחי ציבור (משרדי העירייה) בתחום מגרש הקניון. במסגרת שטחים אלו נכללת תוספת הקומה המוצעת.</p>	

בינוי ו/או פיתוח	6.9
חומרי גמר ייקבעו בתאום עם מה"ע.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

שלביות ביצוע תהיה כמפורט בסעיף 6.1 "תנאים למתן היתרי בניה"



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכנית מס' 414-0279299

רח/ מק/ 2010/ 34/ ו – קניון רחובות – משרדים ומסחר

תחולת הנספח: רקע גיליון 1 מתוך 1 תאריך עריכת המסמך: 10.05.2017 עורך הנספח: אד' מאיה פארן

סיכום מצב מאושר ע"פ תכניות רח/מק/34/2010/ה', רח/34/2010/ג', רח/34/2010/ב', רח/34/2010/א', רח/34/2010/א'

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללי (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת												
			עיקרי	שרות														
מסחר תעסוקה ותחבורה	801	34,418	40,000	מסחר	31,500	86,622	252%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				משרדים	8,500													
				תחבורה	6,622													
				סה"כ	46,622													
שטח למגרש מיוחד	2	778	(5) 710	משרדים (3)	1,140	6,410	75%	26	מ"מ מפלס	ק+5 (2)	3	עילי: 4 למערב, 0 לדרום, 3 לחרל"פ, 5 לטלר. תת"ק: 0.	0	0	0	0	0	
				מבני ציבור (4)	1,710													
מבנים ומוסדות ציבור	201	1,515	151.5	4,242	290	4,393.5												
מבנים ומוסדות ציבור	202	1,895	758	1,705.5	430	8,148.5	(10)											
שפ"פ	401	855	(12)															
סה"כ		39,461	41,619.5	55,419.5		105,574												

- (1) - ע"פ רח/34/2010/א' מבנה בן 3 קומות בחלק המסחרי ועוד מבנה משרדים בגובה כפי שייקבע בתכנית בינוי
 (2) ע"פ רח/34/2010/ג' ק. 1-2 למשרדים, ק. 3-5 למבנה ציבור.
 (3) ע"פ 120% ממגרש ששטחו 950 מ"ר.
 (4) ע"פ 180% ממגרש בשטח 950 מ"ר.

עמוד 1/2



(5) ע"פ 75% ממגרש בשטח 950 מ"ר.

(6) ע"פ 300% ממגרש בשטח 950 מ"ר. שטח זה הנו תת"ק ביחס לרחוב טלר הנמצא ב+6.0, כלומר שטחים אלו הנם בפועל במפלסים העיליים של מתחם הקניון: +3.0, -0.00

(7) 675% ממגרש בשטח 950 מ"ר.

(8) ע"פ תכנית מאושרת רח/2010/34, מגרש 201 מהווה מגרש השלמה לתחנת האוטובוסים, והחניה והבניה תהיה ברצף למבנה התחנה בחלקה 1. מצויין: "חניה במפלס התחנה, חניה במפלס מעל, וחניה במפלס נוסף".

(9) ע"פ תכנית מאושרת רח/2010/34: קו בניין 0 במפלס התחנה ובמפלס שמעל התחנה, קו בניין 5 במפלס נוסף".

(10) ע"פ תכנית מאושרת רח/2010/34, 3 קומות X100%, ועוד 3 קומות X 30% במפלס שמעל רחובות וילקומיץ וטלר.

(11) שטח זה הנו תת"ק ביחס לרחוב וילקומיץ הנמצא ב+6.0, כלומר שטחים אלו הנם בפועל במפלסים העיליים של מתחם הקניון: +3.0, -0.00.

(12) ע"פ רח/2010/34 ה' "יתותר בניה תת"ק בשפ"פ ובלבד שסה"כ שטחי הבניה המותרים אינו גדל".



עמוד 2/2

