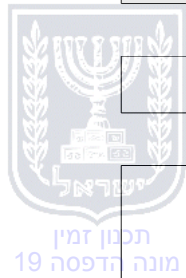


הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1176577

רח/מק/2005/א/1/7 - הסדרת יעוד מתקן הנדסי עבור תחנת שאיבה קיימת



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005278712/310>

דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיימת תחנת שאיבה לביווב בהיתר המופעלת ע"י תאגיד המים והביווב של עיריית רחובות, וכן מגרש עליו קיים מפעל אל - אופ.
מטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים האמצעות חלוקת החלקה לשני מגרשים נפרדים ושינוי יעוד במגרש המזרחי למבנים ומוסדות ציבור לצורך תחנת שאיבה מקומית לביווב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רח/מק/2005/א/17 - הסדרת יעוד מתקן הנדסי עבור תחנת שאיבה קיימת

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

414-1176577 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 11.503 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 62א (א) (1), 62א (א) (20), 62א (א) (4)

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	181659
קואורדינאטה Y	646771

1.5.2 תיאור מקום

חלקה נמצאת בצומת רח' דרך ויסגל מאיר ורח' המדע.

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
	5	המדע	רחובות

שכונה פארק תעשיות מדע יצחק רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3695	מוסדר	חלק	188	

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

נס ציונה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 4 / 2</u>
31/03/2015		4506	7014	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>רח/ 2000 / ב / 6</u>
12/12/1991		1052	3953	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005 / א ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רח/ 2005 / א</u>
06/11/2003		219	5234	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005 / א / ב / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>רח/ 2005 / א / ב / 3</u>
27/03/2017		4670	7474	תכנית זו כפופה להוראות תכנית רח/ 2005 / א / ב / 4. הוראות תכנית רח/ 2005 / א / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>רח/ 2005 / א / ב / 4</u>
29/08/2019		14253	8414	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>414-0496471</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דלית הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דלית הראל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	11: 53 20/09/2023	עציון כוכבי	20/09/2023	23		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תשתיות	14: 58 21/09/2023	שאול גבירצמן	14/02/2023	8		רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	14: 58 21/09/2023	שאול גבירצמן	23/05/2023	1	1: 500	רקע	ביוב וניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	11: 19 17/01/2023	דלית הראל	17/01/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דלית הראל	81018	הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מודד מוסמך	מודד	אבי בן-נתן	1366		רחובות	האגוז	18	08-9392266		avibn1366@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים	פתח תקוה	אפעל	6	03-9409400		office@malin-eng.com



תכנון ומתקן
מונה הדפסה 19



תכנון ומתקן
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	עציון כוכבי	789		רחובות	המנוף	2	08-9365366		etzc99@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
תכנית זו	414-1176577

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 יעוד הקרקע של תחנת שאיבה קיימת לביוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת החלקה לשני מגרשי בניה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה, לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 1.
2. שינוי יעוד מתעשייה עתירת ידע למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1A לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 20.
3. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשייה עתירת ידע	2A	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור	1A	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח פרטי פתוח	1B, 2B	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	1A	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח פרטי פתוח	1B, 2B	בלוק עץ/עצים לשימור
תעשייה עתירת ידע	2A	בלוק עץ/עצים לשימור
מבנים ומוסדות ציבור	1A	מגרש המחולק לתאי שטח
שטח פרטי פתוח	1B, 2B	מגרש המחולק לתאי שטח
תעשייה עתירת ידע	2A	מגרש המחולק לתאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1A	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח פרטי פתוח	1B, 2B	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
תעשייה עתירת ידע	2A	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פרטי פתוח	1,775	15.43
תעשייה עתירת ידע	9,728	84.57
סה"כ	11,503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	532.55	4.62
שטח פרטי פתוח	1,788.28	15.50
תעשייה עתירת ידע	9,216.1	79.88
סה"כ	11,536.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>1. משרדים ומתקנים לתעשיה עתירת מדע או למחקר ופיתוח תעשייתי ו/או רפואי, ביוטכנולוגי, חקלאי.</p> <p>2. שימושים נלווים לצרכי המפעל שיהיו חלק ממבנה המפעל. השימושים כוללים שירותים טכנולוגיים, מדעיים, עסקיים ושרותי רווחה למפעל ולעובדיו. משרדים הקשורים למפעל וכן חנות או מסעדה לצורכי המפעל המסוים.</p> <p>3. מוסד חינוכי בעל אופי מדעי ו/או טכנולוגי.</p> <p>4. יותרו שימושים מסחריים כגון מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מקומות בילוי בעלי אפיון לפעילות ערב.</p> <p>5. לא יותר מסחר קמעונאי.</p> <p>6. לא יותרו קיוסקים/ חנויות נוחות למיניהן.</p> <p>7. לא תותר פעילות מסחרית אשר תהווה מטרד לסביבה, בתיאום איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתייעצות עם מהנדס הוועדה.</p>
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות לא תותר תוספת מסחר לאורך רחוב המדע.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. גינון ופיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית של הפארק.</p> <p>2. מעברים לרכב והולכי רגל.</p> <p>3. יש בידי הרשות המקומית לאפשר שימוש והצבת שולחנות וכיסאות למסעדות ובתי קפה בשטח פרטי פתוח ובלבד שלא יפגע תפקודו העיקרי.</p>
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
4 (3)			6	4	3	3	10	50	3567	2088 (2)		609	1044	870 (1)	1A	מבנים ומוסדות ציבור
10		5 (6)	4	10	3	8	46	50	45794	25591		7443	(5) 12760	(4) 10633	2A	תעשייה עתירת ידע

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שפיפ (תא שטח 1B) בשטח של 308 מ"ר.
- (2) לפי רח/2000/ב/6.
- (3) לבניה חדשה. לבניה קיימת עפ"י המאושר בהיתרי בנייה.
- (4) כולל שפיפ (תא שטח 2B) בשטח של 1467 מ"ר.
- (5) ניתן להמיר שטח התעשייה עתירת המדע לשימוש מסחר בהיקף של 5% מהשטח העיקרי. שטחי המסחר יהיו על חשבון שטחי התעסוקה.
- (6) קו בנין 5 מ' או 0 מ', עפ"י תכנית בינוי כחלק מהיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1.א. לא ינתן היתר בניה אלא אם הוגש תשריט לצרכי 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 החלוקה החדשה הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p>
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.3	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	<p>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.</p> <p>2. 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>3. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>4. 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>5. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
6.4	רישום שטחים ציבוריים
	<p>התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' סעיף 188 לחוק התכנון והבניה או בכל דרך אחרת.</p>
6.5	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוצאות הכנת התכנית וביצועה יתחלקו בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בקרקע בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19