

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3003

רחובות מזרח

מרכז

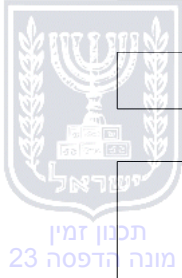
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מועדפת לדיור

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

מרחב התכנון נמצא מזרחית לדרך מנחם בגין ולאורכה, בין כביש 40 בדרום ועד מכון וייצמן בצפון. המרחב מאופיין בשדות חקלאיים מעובדים ופרדסים. במרכז המרחב, מצויים שני בתי עלמין, אזרחי וצבאי אשר שטחם יוגדל ויוסדר סטטוטורית בתכנית זו. מזרחית למרחב התכנון מצויות שתי שמורות טבע בהן שלולית החורף ואלמנטים נופיים הפזורים במרחב. אזור זה מהווה מוקד משיכה לתושבי רחובות וסביבתה ומשמש מרחב שוטטות לטיולים בטבע וכריאה ירוקה משמעותית לסביבה האורבנית הסמוכה. מרחב התכנון הוא נגזרת של אפשרויות הבינוי והפיתוח מכח תכנית המתאר המחוזית 3/ 21 ומתכנית המתאר הארצית מספר 1/35. התכנית מרחיבה את שטח הפיתוח שהוגדר בתמ"מ 21/3 ובהתאם להנחיות תמא 1/35 משיבה שטח פתוח מיוחד בצפון התכנית.

עקרונות התכנון:

הזדמנות המרחב רחובות, רחובות מזרח מרחב התכנון מזוהה ע"י רשת גיאומטרית אורתוגונאלית ומוסדרת של החלקות החקלאיות ההיסטוריות של העיר רחובות. אלו מונחת על גבי מערך של גבעות נמוכות נופיות ומעוגלות בתפוזת אקראית. חפיפה בין שתי הרשתות יוצרת הזדמנות ייחודית לתכנון המרחב החדש.

סטרקטורה

רשת אורתוגונאלית - הרשת האורתוגונאלית מהווה את הבסיס ההיסטורי בתכנון העיר רחובות, ממשיכה לתוך מרחב התכנון החדש על בסיס רחובות הרחוב הקיימים ומאפשרת חופש מוחלט של תנועה, בינוי, תקשורת, התמצאות ויוצרת את בלוק המגורים האורבני החדש.

המעגל - המעגל כקמפוס אורבני המקיים בתוכו מוסדות תרבות, חינוך, מכללות, מדע, תעסוקה מסחר ומגורים ויכול להוות מרכז בקנה מידה עירוני ואף יותר מזה.

קשר ליניארי - דרך מנחם בגין תוסב לשדרה עירונית שתקשר בין המוקד הדרומי החדש לבין המוקד הצפוני הקיים (אזורי תעסוקה תמר), האיציטדיון העירוני, מכון וייצמן והפקולטה לחקלאות. לאורך הרחוב מתוכננים מבני מסחר תעסוקה, מגדלי תעסוקה ומגדלי מגורים. בדופן המערבית של דרך מנחם בגין, תוקם לסירוגין רצועת בינוי ופארק ציבוריים (במקום חלק מהקירות האקוסטיים) שתהווה דופן חדשה היוצרת רצף עירוני. הדופן המזרחית תלווה בדרך נופית ותהווה את השלמת רשת התנועה.

ערוב שימושים

הפרוגרמה מתוכננת למצב של ערוב שימושים בכל קנה מידה, מרמת הרובע, לרמת השכונה ולרמת בלוק המגורים.

רובעים ושלבים

התכנית מציעה שני רובעים מצפון ומדרום לבית העלמין. ניתן לבנות כל רובע במספר שלבים על פי הרשת המוצעת. כל רובע יכול להתקיים בזכות עצמו. שדרות מנחם בגין מקשרות בין שני הרובעים ממערב והדרך הנופית ממזרח.

קצה פתוח

התכנית בונה שדרות רחבות הממשיכות את הרחובות הקיימים אל עבר השדות החקלאיים. התנועה בשדרות אלה פתוחה אל אופק השדות שבמזרח, אל שמורות הטבע, שלולית החורף, מגדל השומר וכדומה.

מרחב התכנון, נמצא ברובו המכריע בבעלות פרטית. התכנית מורכבת משלושה רכיבי בינוי עיקריים: מגורים, תעסוקה ומסחר ושטחים לצורכי ציבור.

התפלגות השטחים בהתאמה:

6,500 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 30 יח"ד לדונם נטו, מתוכם כ-5,500 יח"ד בבנייה מרקמית בצפיפות של 28 יח"ד לדונם נטו וכ-1,000 יח"ד בבנייה מגדלית בצפיפות של 50 יח"ד לדונם נטו.

כ-700,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר בנוסף, שטחים מבונים לצורכי ציבור

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רחובות מזרח	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תמל/ 3003	מספר התכנית		
1,853.402 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מועדפת לדיור	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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

רחובות	מרחב תכנון מקומי
184222	קואורדינאטה X
644776	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מרחב תכנון הנמצא מזרחית לדרך מנחם בגין ולאורכה, בין כביש 40 בדרום ועד מכון וייצמן בצפון. כיום מרחב התכנון מאופיין רובו ככולו בשטחים חקלאיים וביעוד קרקע חקלאית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רחובות מזרח

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3689	מוסדר	חלק		18-19, 22, 25, 48
3690	מוסדר	חלק	20	32, 34, 42
3691	מוסדר	חלק	26	7-8, 22-25
3692	מוסדר	חלק	3, 15-17, 22, 25-26, 29, 35-36, 39-44	1, 5-6, 9-10, 12-14, 19, 28, 30, 33-34, 45
3693	מוסדר	חלק	3, 15, 25-30, 38, 40-41, 46, 49-55, 57-60, 65, 67, 69, 71, 73	4, 42-45, 47, 63, 75
3694	מוסדר	חלק	373-374	376, 501, 512, 517
3699	מוסדר	חלק	1, 22, 89-91, 403-407	4, 20, 23-24, 44-46, 99-100, 105-107, 200, 248, 270, 278, 283, 463
3700	מוסדר	חלק	7, 9-11, 24-26, 36-37, 94, 335-336, 356-359, 394, 396-397, 513-514, 518-519, 577, 580	12, 22, 38, 342, 395, 398, 486-491, 507, 511, 517, 522, 575-576, 579
3792	מוסדר	חלק		4-6, 10, 12-13, 17-26, 29, 75-76

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4415	מוסדר	חלק		17, 21, 24, 28-29, 45-46
4753	מוסדר	חלק		60
5908	מוסדר	חלק	18-19	10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



מונה הדפסה 23



מונה הדפסה 23



מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-5		מנדי רוזנפלד			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		מנדי רוזנפלד		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח-מחייב לעניין מספר קומות בלבד	13: 05 16/09/2019	מנדי רוזנפלד	15/09/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח ובינוי ופיתוח - חתכים. מחייב לעניין מספר קומות בלבד	15: 11 03/10/2019	מנדי רוזנפלד	03/10/2019	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	17: 32 15/09/2019	ברני גטניו	15/09/2019	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	מפת בעלויות	17: 33 15/09/2019	ברני גטניו	15/09/2019	1	1: 5000	רקע	מפת בעלויות
לא	טיוטת לוח איזון מתחם א' 15.9.19	17: 28 15/09/2019	אסף רפאל לוי	15/09/2019	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טיוטת לוח איזון מתחם ב' 15.9.19	17: 29 15/09/2019	אסף רפאל לוי	15/09/2019	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טיוטת נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה 15.9.19, תמ-ל 3003, רחובות	17: 30 15/09/2019	אסף רפאל לוי	15/09/2019	26		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח נופי	14: 05 16/09/2019	רחל וינר	12/09/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - חתכים	14: 20 16/09/2019	רחל וינר	15/09/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	12: 28 16/09/2019	עבדאללה חוואש	15/09/2019	3	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - שבילי אופניים	12: 29 16/09/2019	עבדאללה חוואש	15/09/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	12: 29 16/09/2019	עבדאללה חוואש	15/09/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	טיוטת בהת	10: 58 25/09/2019	עבדאללה חוואש	02/06/2019	16		רקע	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח פרוגרמתי	13: 26 16/09/2019	חיים פיאלקוף	12/09/2019	24		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים	14: 16 16/09/2019	ראובן דימבורט	15/09/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	11: 46 25/09/2019	ראובן דימבורט	15/09/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים ביוב - דוח	14: 18 16/09/2019	ראובן דימבורט	15/09/2019	16		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז תשריט	13: 22 16/09/2019	אלעזר במברגר	15/09/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - דוח	13: 19 16/09/2019	אלעזר במברגר	12/09/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	טיוטאת נספח סביבתי	11: 45 25/09/2019	אייל קליידר	01/09/2019	119		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	13: 24 16/09/2019	שבתאי גונן	15/09/2019	5	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים-סקר	13: 25 16/09/2019	שבתאי גונן	15/09/2019	39		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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
	דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	09-7900529	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדירור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	09-7900529	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל, עיריית רחובות, בעלים פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד	33316	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	34	02-5666649		Office@rose nfeldarens.co m
אדריכל	אדריכל	שלומי אסולין	11595954	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosen feldarens.co m
אדריכל נוף	יועץ נופי	רחל וינר	40207	רחל וינר אדריכלות ונוף	ירושלים	(1)	9	02-5670080		rachelle@wis i.co.il
מהנדס תחבורה	מתכנן	עבדאללה חוואש	123576	אמאב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		abdalla@ama v.net
פרוגרמה חברה וכלכלה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12			cfialk@gmail .com
הידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(2)	39	03-6356858		office@hydr omodul.co.il
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	ראובן דימבורט	6025553	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	(3)	5	03-7297770		Dimbort- r@p-ma.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(4)				
	שמאי	אסף רפאל לוי	1019	אסף לוי שמאות מקרקעין וייעוץ נדל"ן	רעננה	הגלבוץ	8			assaf@levyap .com
יועץ סביבתי	מתכנן	אייל קליידר			מתן	(5)	8	03-9024545		eyalklaider@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בעמ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datam ap.com
ניהול תכנון	מתכנן	רוני מוסקונה		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	Roni.ben.adi @avivamcg.c om
ניהול תכנון	מתכנן	עדן ששון		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	Eden.sasson @avivamcg.c om

(1) כתובת: כספי 9 ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים 39 קרית אונו.

(3) כתובת: מוטה גור 5 פתח תקוה.

(4) כתובת: ת.ד. 926.

(5) כתובת: רקפת 8 מתן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.
שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות	שטח לפי הגדרתו בתמא 1/35

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 הבינוי והפיתוח של שכונת מגורים חדשה במזרח העיר רחובות, לרבות שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, בית קברות, מסוף תחבורה ועוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט מיעוד שטח חקלאי לייעודים הבאים:
 - מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מגורים תעסוקה ומסחר, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטח פתוח, שביל, דרך מוצעת, דרך משולבת, דרך מאושרת, מרכז תחבורה ציבורי, חניון, בית קברות, רצועת תשתיות, שטח שהתכנית אינה חלה עליו.
 - קביעת מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה ציבורי, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
 - קביעת הנחיות והוראות לבינוי, זכויות בניה, קווי בניין, תכנית, מספר קומות וגובה מבנים.
 - קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
 - קביעת הנחיות והוראות נופיות לפיתוח השטחים הבנויים והפתוחים.
 - קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
 - קביעת הוראות לעקירה והעתקת עצים.
 - קביעת הנחיות תחבורתיות ותנועתיות.
 - קביעת הוראות להריסה ופירוק אלמנטים ו/או מבנים
 - קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/ הפקעה
 - קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
 - קביעת הוראות לבתי קברות.
 - קביעת תנאים למתן היתר בניה
 - קביעת יעוד שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות בהתאם להנחיות תמא 1.35.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

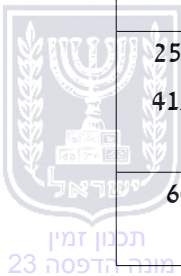
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1A, 1B, 1D, 1E, 1F, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 6A, 6B, 6C, 6E, 7A, 7B, 7C, 7E, 8A, 8B, 8C, 8E, 9A, 9B, 9C, 9E, 10A, 10B, 10C, 10E, 11A, 11B, 11C, 11E, 12A, 12B, 12C, 12E, 13A, 13B, 13E, 14A, 14B, 14E, 15A, 15B, 15E, 16A, 16B, 16E, 17A, 17B, 17E, 18A, 18B, 18E, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B
דיור מיוחד	90C, 90F
תעסוקה	60D, 61D, 62D, 63D, 64D, 65D
מבנים ומוסדות ציבור	100A, 100B, 100C, 100D, 100E, 100F, 101A, 101B, 101C, 101D, 101E, 101F, 102A, 102B, 102C, 102D, 102E, 103A, 103B, 103C, 103D, 103E, 104A, 104B, 104C, 104D, 105A, 105B, 105C, 105E, 106A, 106B, 106C, 106E, 107A, 107B, 107E, 108A, 108B, 108E, 109A, 109B, 109E, 110A, 110B, 110E, 111A, 111B, 112A, 112B, 113A, 113B, 114B, 115B
שטחים פתוחים	172 - 170
שטח ציבורי פתוח	120A, 120B, 120C, 120D, 120E, 120F, 121A, 121B, 121C, 121D, 121E, 122A, 122B, 122C, 122D, 122E, 123A, 123B, 123C, 123D, 123E, 124A, 124B, 124C, 124D, 124E, 125A, 125B, 125C, 125D, 125E, 126A, 126B, 126C, 126D, 126E, 127A, 127B, 127C, 127D, 127E, 128A, 128B, 128C, 128D, 128E, 129A, 129B, 129C, 129D, 129E, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 131A, 131B, 131C, 131E, 132A, 132B, 133A, 133B, 133E, 134A, 134B, 135A, 135B, 136A, 136B, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B
דרך מוצעת	297 - 237, 220
דרך משולבת	203 - 200
שביל	150A, 150B, 150C, 150D, 150E, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 152A, 152B, 152C, 152D, 152E, 153A, 153B, 153C, 153D, 153E, 154A, 154B, 154C, 154D, 154E, 155A, 155B, 155D, 155E, 156A, 156B, 156D, 156E, 157B, 157D, 157E, 158B, 158D, 159B, 159D, 160D, 161D, 162D
תחנת תחבורה ציבורית	210
בית קברות	401, 400
מגורים מסחר ותעסוקה	25B, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 41A, 41B, 41C, 41D, 41E, 42D, 43D, 44D, 45D, 46D
מסחר ותעסוקה	60B, 60E, 60F, 61B, 61E, 61F, 62E, 63E
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	370

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	240 - 238
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	5A, 6A
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	125A, 140A
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	172, 170

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	370
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	401
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	237, 240, 244, 248, 258, 259, 261, 282, 287, 291, 294
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	100C, 113A
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	25B, 40A, 41A
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	60E, 61B, 61E, 62E
דרך / מסילה לביטול	שביל	159B
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	134A, 142B
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	170
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	238, 248, 263, 278, 284, 286
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	105C, 107B
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	3E, 4A, 4B, 5C, 5D, 5E, 6B, 7A, 7C, 9E, 11A, 11C, 12E, 14B, 16A, 20B, 24B
הנחיות מיוחדות	שביל	152A, 155A, 155D, 155E
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	122C, 123C, 124B, 124E, 137A, 140B, 141B
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	170
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	370
זיקת הנאה	דרך מוצעת	257, 262, 268 - 275, 278, 279
זיקת הנאה	דרך משולבת	203
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	100C, 109B
זיקת הנאה	מגורים ד'	1E, 2C, 3D, 4D, 4E, 5D, 6C, 7E, 9C, 12C
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	25B
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	60B, 61B
זיקת הנאה	שביל	151D, 151E, 152D, 153D, 154C, 154D, 155D, 156D, 157D, 158B, 158D, 159D
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	120D, 120E, 121C, 121D, 121E, 122D, 122E, 123D, 124C, 124D, 125C, 125D, 126C, 126D, 126E, 129C, 131C, 142B
זיקת הנאה	תעסוקה	60D, 61D, 62D, 63D, 64D, 65D
חזית מסחרית	דירור מיוחד	90F
חזית מסחרית	דרך מוצעת	246, 250, 255 - 261, 263, 276, 284, 285, 287, 291, 293, 295, 297
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	100C, 101C
חזית מסחרית	מגורים ד'	1B, 1E, 2B, 2C, 3C, 4C, 4E, 5B, 5C, 6B, 6C, 7C, 7E, 8C, 9B, 9C, 10C, 10E, 11A, 11C, 12A, 12C, 15A, 15B, 16A, 20B, 24B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	25B, 40A, 40B, 40C, 40E, 41A, 41B, 41C, 41E
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	60B, 60E, 60F, 61B, 61E, 61F, 62E
חזית מסחרית	שביל	158B, 159B
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	133E
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד	90C, 90F
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	297 - 282, 279 - 237, 220
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	203 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	100A, 100B, 100C, 100D, 100E, 100F, 101A, 101B, 101C, 101D, 101E, 101F, 102A, 102B, 102C, 102D, 102E, 103A, 103B, 103C, 103D, 103E, 104A, 104B, 104C, 104D, 105A, 105B, 105C, 105E, 106A, 106B, 106E, 107A, 107B, 107E, 108A, 108B, 108E, 109A, 109B, 109E, 110A, 110B, 111A, 111B, 112A, 112B, 113B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1A, 1B, 1D, 1E, 1F, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 6A, 6B, 6C, 6E, 7A, 7B, 7C, 7E, 8A, 8B, 8C, 8E, 9A, 9B, 9C, 9E, 10A, 10B, 10C, 10E, 11A, 11B, 11C, 11E, 12A, 12B, 12C, 12E, 13A, 13B, 13E, 14A, 14B, 14E, 15A, 15B, 15E, 16A, 16B, 16E, 17A, 17B, 17E, 18A, 18B, 18E, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	25B, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 41A, 41B, 41C, 41D, 41E, 42D, 43D, 44D, 45D, 46D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	60B, 60E, 60F, 61B, 61E, 61F, 62E, 63E



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
150A, 150B, 150C, 150D, 150E, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 152A, 152B, 152C, 152D, 152E, 153A, 153B, 153C, 153D, 153E, 154A, 154B, 154C, 154D, 154E, 155A, 155B, 155D, 155E, 156A, 156B, 156D, 156E, 157B, 157D, 157E, 158B, 158D, 159B, 159D, 160D, 161D, 162D	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
120A, 120B, 120C, 120D, 120E, 120F, 121A, 121B, 121C, 121D, 121E, 122A, 122B, 122C, 122D, 122E, 123A, 123B, 123C, 123D, 123E, 124A, 124B, 124C, 124D, 124E, 125A, 125B, 125C, 125D, 125E, 126A, 126B, 126C, 126D, 126E, 127A, 127B, 127C, 127D, 127E, 128A, 128B, 128C, 128D, 128E, 129A, 129B, 129C, 129D, 129E, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 131A, 131B, 131C, 131E, 132A, 132B, 133A, 133B, 133E, 134A, 134B, 135A, 135B, 136A, 136B, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
171, 170	שטחים פתוחים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
370	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
210	תחנת תחבורה ציבורית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
60D, 61D, 62D, 63D, 64D, 65D	תעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

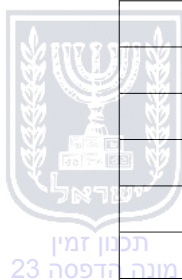
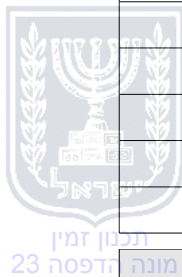
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0	0.05	אזור מגורים א
0.24	4.42	אזור פיתוח
0.84	15.64	אפשרות עתידית עבור כביש שרות
0.69	12.7	בית קברות
8.17	151.39	דרך מאושרת
3.82	70.73	דרך מוצעת
0.08	1.43	מבנה ציבור
0.07	1.27	מבנים ומוסדות ציבור

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.01	0.15	מוסדות מחקר
85.05	1,575.98	קרקע חקלאית
0.08	1.4	שטח פרטי פתוח
0.95	17.65	שטח ציבורי פתוח
0.01	0.19	תחנת דלק
100	1,853	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.11	168,774.6	בית קברות
0.48	8,957.51	דיר מיוחד
39.89	739,352.54	דרך מוצעת
0.34	6,311.69	דרך משולבת
9.20	170,477.79	מבנים ומוסדות ציבור
10.39	192,619.86	מגורים די'
6.69	123,968.83	מגורים מסחר ותעסוקה
2.70	50,032.85	מסחר ותעסוקה
2.06	38,134.63	שביל
10.38	192,350.16	שטח ציבורי פתוח
6.07	112,463.45	שטחים פתוחים
0.15	2,719.61	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
0.35	6,575.32	תחנת תחבורה ציבורית
2.19	40,664.15	תעסוקה
100	1,853,402.97	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מגורים להשכרה בבעלות אחודה. 3. מסחר ותעסוקה 4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 5. חניונים, מחסנים וחללים טכניים (בתת-הקרקע).</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בנייה מרקמית תאי שטח בתשריט במספור שבין 1 ל-39 בתוספת אות לועזית (לדוגמא 1A)</p> <p>כללי:</p> <p>1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות. יותר ניוד דיור קטנות בין מגרשים באישור מהנדס העיר ובתנאי שהיקף יח"ד הקטנות לא יפחת מ- 20% בתכנית. 2. היתר בניה יינתן לכל מגרש במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל מגרש במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע. 3. מספר המבנים אוטונומיים למגורים לפי נספח הבינוי מחייב לפי תכנית זו. 4. מרחק מנימלי בין הבניינים יהיה 6 מ' בבנייה המרקמית ומינימום 12 מ' בין שני מגדלים.</p> <p>קומת קרקע:</p> <p>1. במגרשים עם סימון חזית מסחרית, תחויב חזית מסחרית תוך הצמדות לקו בניין לאורך לפחות 70% מדופן המגרש. 2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב, לשבילים, ולשצ"פ, וללא מכשול/גיזור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה. 3. לכל בניין יוקצה שטח למועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 3 מ"ר ליח"ד ובצמוד לו חצר/מרפסת מינימלית בשטח של 1.5 מ"ר ליח"ד. רצוי ששטח זה והחצר הנלווית לו יופנה ככל הניתן לשצ"פ שבתוך בלוק המגורים. 4. גובה קומת קרקע למסחר תעסוקה ושטחי ציבור, יהיה בין 4.5-6.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. 5. תותר הקמת קומת גלריה בקומת קרקע למסחר, תעסוקה שטח ציבורי, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף. 6. במקומות המסומנים בנספח הבינוי כזיקת הנאה, יישמרו מעברים להולכי רגל. רוחב המעברים לא יפחת משלושה מטרים. 7. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 40 ס"מ מגובה המדרכה הסמוכה למבנה. 8. במבנים הכוללים מסחר, פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב. 9. לכל בניין מגורים יהיו שתי כניסות ויציאות. כניסה ויציאה ראשית בקומת הכניסה לבניין מהרחוב וכניסה ויציאה משנית מהשצ"פ המרכזי בבלוק המגורים. 10. תותר הקמת דירות גן למעט בחזית הפונה לרחוב. חובה למילוי אדמה לגינון מינימום 1 מ'. 11. גדרות הפיתוח יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנים. הגדרות יותאמו למבנים בחומרי הבניה,</p>



<p>מגורים ד'</p> <p>בצבע וכיוצ"ב. 12. גובה הגדרות יהיה עד 1.2 מ' ויימדד ממפלס הפיתוח הסמוך.</p> <p>גבהים ונפחים:</p> <p>1. נספח הבינוי והפיתוח בתכנית זו מחייב לעניין מספר הקומות המרבי בכל תא שטח. 2. בסמכות מה"ע לשנות את מספר קומות המבנים לתא שטח מסוים ובלבד שיישמר הגיוון במספר הקומות והפרש קבוע של לפחות 2 קומות בין בנין לבנין ובין תאי השטח הסובבים. 3. תותר הקמת קומת גלריה בקומת גג למגורים, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף. תנאי להקמת קומת גלריה שימצא פתרון לכלל מערכות בגג המשותף של הבנין, כגון מערכות סולאריות, מפוחים וכיוצ"ב.</p>	<p>4.1</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. המגרשים המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה בלבד. יותרו מעונות סטודנטים. 2. בנינים במגרשים אלה יהיו בבעלות אחודה. 3. תנאי להיתר בניה במגרשים אלו יהיה הסכם עם חברת דירה להשכיר להבטחת נושא השכירות. 4. כל הוראות הבינוי לעיל יחולו על המגרשים לדיור להשכרה.</p>	<p>ב</p>
<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>1. מגורים 2. תעשייה עתירת ידע 3. משרדים ותעסוקה 4. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות</p>	



4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות. יותר ניווד דיור קטנות בין מגרשים באישור מהנדס העיר ובתנאי שהיקף יחיד הקטנות לא יפחת מ- 20% בתכנית. היתר בניה יינתן לכל מגרש במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל מגרש במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע. בקשה להיתר בניה תכלול נספח המציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבניה המתאפשרות לפי התכנית תכנית לעיצוב אדריכלי תוגש לאישור מה"ע טרם הכנת היתר בניה ובהתאם לנספח הבינוי. יוקם חניון ת"ק במגרש אחד עם שימושים מעורבים, יהיה בהתאם לתקן החניה התקף, תהיה חלוקה ברורה בין חניות למגורים ובין חניות ליתר השימושים. במגרשים הצמודים לרחוב בגין, במבני המסחר והתעסוקה, תחויב בניית קולונדה רציפה מלווה מסחר שעומקה לא יפחת מ- 4 מטר. הקולונדה תצמד לקו הבניין באורך של לפחות 70% מהחזית. קומת קרקע תהיה קומה מסחרית ומעליה 4 קומות תעסוקה שיבנו מעל לקולונדה וללא נסיגה. במגרשים בהם יש מגדל תעסוקה, יבנה המגדל מעל מסת הבינוי של מבנה המסחר והתעסוקה. מיקום ומספר קומות למגדלי המגורים ו/או התעסוקה יהיו בהתאם לנספח הבינוי. לא תותר בניית יחידות דיור בקומות הקרקע של מגדלי המגורים. קומה זו תיוחד לשטחים לטובת שימושים משותפים של דיירי הבניין. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב. לכל מגדל מגורים תיוחד ותתוחם חצר משותפת לכלל הדיירים, שתהיה מופרדת ממבני המסחר והתעסוקה ומהשטחים הפתוחים שלו. תאסר בניית יחידות דיור ו/או מסחר בקומות הקרקע של מגדלי המגורים. קומה זו תיוחד לשטחים לטובת דיירי הבניין.



4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> תעשייה עתירת ידע משרדים ותעסוקה משרדית מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנה המסחר והתעסוקה ייבנה על קו בניין 0 לאורך שדרות בגין במגרשים הצמודים לרחוב בגין תחויב בניית קולונדה רציפה מלווה מסחר שעומקה לא יפחת מ- 4 מטר. הקולונדה תצמד לקו הבניין באורך של לפחות 70% מהחזית. שאר הקומות יהיו על קו בניין 0 כאמור לעיל בלפחות 90% מאורך החזית. גובה מבנה רקמתי לשימושי המסחר והתעסוקה יהיה 5 קומות כאשר המסחר בקומת הקרקע



4.3	מסחר ותעסוקה
	<p>ומעליו 4 קומות לתעסוקה</p> <p>5. מגדלי התעסוקה ימוקמו ככל האפשר לפי המצוין בנספח הבינוי והפיתוח וגובהם הכולל יהיה בהתאם למצוין בטבלה מס' 5.</p> <p>6. תכנית לעיצוב אדריכלי תוגש אישור מה"ע טרם הכנת היתר בניה ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>7. יוקם חניון ת"ק במגרש אחד עם שימושים מעורבים, יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>8. קומות קרקע תהיה קומה מסחרית. מעליה 4 קומות תעסוקה שיבנו בהתאם לקו הבניין.</p> <p>9. במגרשים בהם יש מגדל תעסוקה, יבנה המגדל מעל מסת הבינוי של מבנה המסחר והתעסוקה.</p> <p>10. מיקום ומספר קומות למגדלי התעסוקה יהיו בהתאם לנספח הבינוי.</p>



4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>1. תעשייה עתירת ידע</p> <p>2. משרדים ותעסוקה</p> <p>3. מרכזי מחקר ופיתוח</p> <p>4. מכוני מחקר ולימוד</p> <p>5. שימושים נלווים לני"ל לצורך רווחת העובדים כגון : חדרי אוכל, בתי קפה, חדר כושר, ספא וכיוצ"ב.</p> <p>6. מסחר</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. אזור התעסוקה מורכב ממספר מגרשים היוצרים מעגל מבנים אחיד שביניהם מתקיימת זיקת תכנון מחייבת במפלס הרחוב שתיקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי לאישור מה"ע כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. התכנית לעיצוב אדריכלי תכלול בין היתר הוראות מחייבות, התאמת התכנית לפיתוח הסביבתי, התאמת חזיתות צדדיות על מנת לקבל רציפות המבנה המעוגל, עיצוב חזיתות אחידות מפלדה וזכוכית, קביעת הצללות ממתכת, הגדרות מדויקות למיקום מעבר לרכב ולהולכי רגל מתחת למבנים כזיקת הנאה לציבור וכיוצ"ב</p> <p>3. גגות המבנים ישמשו לתקנת מערכת פוטו וולטאית לייצור חשמל ייצור חשמל בשטח שלא יפחת מ- 90% משטח הגג.</p> <p>4. כל המערכות הטכניות שיוצבו בגג יוסתרו ויהוו חלק אינטגרלי בחזית החמישית של המבנים ויהיו מתחת למערכת ייצור החשמל. מערכת ייצור החשמל לא תבלוט מעל מעקה הבנין.</p>



4.5	דיוור מיוחד
4.5.1	שימושים
	1. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012

	4.5
דיור מיוחד	
2. מעונות סטודנטים -במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.	
	4.5.2
הוראות	
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. דיור מוגן : שטחה העיקרי של יח"ד לא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>2. מעונות סטודנטים : תרשמה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>	
	4.6
מבנים ומוסדות ציבור	
	4.6.1
שימושים	
<p>1. מגרשים למבנים במוסדות ציבור ישמשו למבני חינוך כדוגמת מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מבני בריאות כגון : מרפאה, מבני רווחה כגון : מרכזי יום לקשיש, מבני דת כגון : בתי כנסת ומקוואות, מבני תרבות כגון : מרכזי תרבות קהילה ומועדוני נוער/תנועות נוער/מועדוני קשישים, מבני ספורט כגון : אצטדיונים/בריכות שיחה/חדרי כושר, מבני חירום כגון : תחנת משטרה/כיבוי אש/מגן דוד אדום, משרדי רשות מקומית.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים.</p> <p>3. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p> <p>4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, ועד אשר יוקמו מבני הציבור, תותר הקמת מבנים ארעיים לשימושי מסחר ופנאי, כגון שווקים וירידים. הקמת תוגבל עד 10 שנים בסמכות מה"ע.</p> <p>5. תותר הקמת שטחי מסחר : במגרשים ששטחם קטן מ 5 ד' עד 2% מסחר, במגרשים ששטחם מעל 5 ד' עד 5% מסחר.</p>	
	4.6.2
הוראות	
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. מבני הציבור יתוכננו כך שיהוו ככל הניתן מבנים קהילתיים רב-שימושיים, המאפשרים שימוש בחצרות ובמתקנים עבור הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים.</p> <p>2. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בבתי הספר, ירוצפו ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב.</p> <p>3. חצרות מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן ובמסגרת המגבלות כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל ואזורי הפעילות של השטחים הפתוחים הסמוכים להם, וכחלק אינטגרלי ממרקם השטחים הפתוחים הכולל של התכנית. תישמר ככל הניתן זכות מעבר ושהיה בכל שעות הפעילות, בדגש על שימוש במתקני החצרות בשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים.</p> <p>4. יינתן דגש על נטיעת עצי צל בוגרים וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי צורך.</p> <p>5. יינתן דגש על שימור עצים קיימים /ערכי טבע ונוף באם קיימים בתחום המגרש. ויידרש מאמץ תכנוני לשמירה ושילוב הפרדסים הקיימים כחלק משטחי הפיתוח של מבני הציבור.</p>	
	4.7
תחנת תחבורה ציבורית	
	4.7.1
שימושים	
1. חניון לאוטובוסים	



<p>תחנת תחבורה ציבורית</p>	<p>4.7</p>
<p>2. תחנת תחבורה ציבורית הכוללת את כל הדרוש לתפעולה והדרוש לרווחת הנוסעים והנהגים 3. אזור לטיפול ברכב כגון שטיפה, סיכה וכיוצ"ב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח 1. כמפורט בסעיף 6.</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית 2. נטיעות וגינות קהילתיות, שבילים, שביל אופניים. 3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות, מצללות, מתקני משחק, מתקני ספורט. 4. מבני שרותים כגון מחסנים עד 8 מ"ר ושרותים ציבוריים 5. שימושים מסחריים נלווים כגון, בתי קפה, מזנונים, מסעדות 6. יותר שימוש זמני לפונקציות מסחריות זמניות כגון ירידים, שווקים וכדומה. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתרי בניה למבנים הזמניים. תותר בניית מתקנים טכניים ותשתיות ותשתיות עליות לצורך השימוש הזמני, אלה יפורקו בתום השימוש. 7. מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות ציבוריות, באישור מהנדס/ת העיר. 8. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר 9. יותר מעבר לכלי רכב לצורך כניסה לחניונים בתאי שטח 120A 127A 120B 129B וזאת בתיאום עם עיריית רחובות לעת מתן היתר בניה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>פיתוח סביבתי 1. תכנון שטחים ציבוריים יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף, רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה, נגיש ומפולס ככל הניתן 2. תכנון השצ"פים יכלול אלמנטים לניהול מי נגר בהתאם לסכמת הניקוז בנספח הנופי. 3. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו בתוואי הטופוגרפיה ומתווה התכנון של המרחב המתוכנן וכחלק אינטגרלי של הגן 4. יעשה שימוש בצמחיה מקומית ככל הניתן, חסכונית במים ובדגש על עצי צל רחבי נוף לאורך צירי ההליכה ובאזורי שהייה ופעילות. 5. זכויות בנייה בשטחים ביעוד זה: עד 2% לכלל השימושים, לרבות בתי קפה, קיוסקים, שירותים ציבוריים, מרכז מבקרים ומתקני תחזוקה. תותר העברת חלק משטחי הבנייה העיקריים לתת הקרקע ובתנאי שלא תהיה חריגה מקונטור הבנייה.</p>	<p>א</p>
<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>1. שטחי גינון 2. שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים 3. מערכות ניקוז וניהול מי נגר לרבות שטחי ויסות, בריכות איגום ומתקני השהיה 4. מתקני משחק, פנאי ונופש ואלמנטי הצללה.</p>	



4.9	שטחים פתוחים
	<p>5. מגרשי ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי.</p> <p>6. מבני שירותים כגון: שירותים ציבוריים ומחסנים</p> <p>7. קיוסק, בית קפה, מסעדה</p> <p>8. מתקנים הנדסיים, ובלבד שיהיו משולבים בקירות התמך כחלק מפיתוח השטח.</p> <p>9. חנייה תת קרקעית ציבורית לבאי הגן.</p> <p>10. מתקני מחזור.</p> <p>11. קווי תשתית.</p> <p>12. נגישות לרכב תחזוקה וחירום.</p>
4.9.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>1. תכנון השטחים הפתוחים יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף, רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה, נגיש ומפולס ככל הניתן</p> <p>2. תכנון שטחים אלו יכלול אלמנטים לניהול מי נגר בהתאם לסכמת הניקוז בנספח הנופי.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו בתוואי הטופוגרפיה ומתווה התכנון של המרחב המתוכנן וכחלק אינטגרלי של הגן</p> <p>4. יעשה שימוש בצמחיה מקומית ככל הניתן, חסכונית במים ובדגש על עצי צל רחבי נוף לאורך צירי ההליכה ובאזורי שהיה ופעילות.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תא שטח 170 הוא שטח פתוח מתוקף תמ"א 1/35</p> <p>2. בתחום רצועת תת"ק לא יותרו עבודות פיתוח ובניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש</p>
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.10.2	הוראות
א	תשתיות
	בתחום זכות דרך יוגדרו רצועות למעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב.
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	דרך משולבת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965
4.11.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	כמצויין בהוראות ליעוד "דרך מוצעת" שלעיל בדגש על עדיפות להולכי רגל.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	1. שביל כמשמעותו בחוק התכנון והבניה- 1965

שביל	4.12
<p>2. נטיעות וגינות קהילתיות, שבילים, שביל אופניים.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות ציבוריות, באישור מהנדס/ת העיר.</p> <p>4. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר</p> <p>5. מעבר לרכב חירום</p>	
הוראות	4.12.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>כמצויין בהוראות ליעוד שטח ציבורי פתוח.</p>	א
בית קברות	4.13
שימושים	4.13.1
<p>1. בית עלמין וכל השימושים הנלווים הנדרשים כגון: בית לוויות, אזור כינוס, שירותים, חניון וכיוצ"ב</p>	
הוראות	4.13.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוגש תכנית מפורטת בהתאם להנחיות תמא/ 19</p>	א
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.14
שימושים	4.14.1
<p>1. תחנת שאיבה לביוב וכל הדרוש להקמתה ותפעולה השוטף</p> <p>2. שימושים המפורטים בסעיף 4.9.1</p>	
הוראות	4.14.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים יכללו אמצעים להפחתת רעשים, וכן אמצעי אוורור תקינים.</p> <p>2. במידה ויימצא פתרון אחר לביוב, תחנת השאיבה תבוטל, והשטח ישמש כשטח פתוח לפי הוראות סעיף 4.9</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)		68	60	4103.8		1738.08	6952.32	2414		10A	מגורים	ד' מגורים	
					77	60	4699.16		1990.23	7960.92	2764.21		10B	מגורים	ד' מגורים	
					86	60	5202		2203.2	8812.79	3060		10C	מגורים	ד' מגורים	
					85	60	5183.72		2195.46	8781.83	3049.25		10E	מגורים	ד' מגורים	
					55	60	3352.4		1419.84	5679.35	1972	דיוור בר השגה/ להשכרה	11A	מגורים	ד' מגורים	
					42	60	2524.5		1069.2	4276.79	1485		11B	מגורים	ד' מגורים	
					51	60	3094		1310.4	5241.61	1820	דיוור בר השגה/ להשכרה	11C	מגורים	ד' מגורים	
					82	35	8160		4134	8256	1920	מגדל מגורים	11E	מגורים	ד' מגורים	
					59	60	3556.4		1506.24	6024.94	2092		12A	מגורים	ד' מגורים	
					84	60	5086.42		2154.25	8616.99	2992.01		12B	מגורים	ד' מגורים	
					67	60	4065.85		1722.01	6888.02	2391.68		12C	מגורים	ד' מגורים	
					43	60	2601.01		1101.6	4406.42	1530.01	דיוור בר השגה/ להשכרה	12E	מגורים	ד' מגורים	
					86	60	5202.01		2203.2	8812.82	3060.01		13A	מגורים	ד' מגורים	
					85	60	5144.2		2178.72	8714.87	3026		13B	מגורים	ד' מגורים	
					32	60	1965.19		832.32	3329.27	1156		13E	מגורים	ד' מגורים	
					51	60	3093.99		1310.4	5241.59	1820		14A	מגורים	ד' מגורים	
					51	60	3094		1310.4	5241.6	1820	דיוור בר השגה/ להשכרה	14B	מגורים	ד' מגורים	
					56	60	3410.21		1444.32	5777.29	2006.01		14E	מגורים	ד' מגורים	
					55	60	3352.39		1419.83	5679.34	1971.99		15A	מגורים	ד' מגורים	
					85	60	5144.19		2178.72	8714.86	3025.99		15B	מגורים	ד' מגורים	
					56	60	3396.6		1438.56	5754.24	1998		15E	מגורים	ד' מגורים	
					66	60	3988.19		1689.12	6756.47	2346	דיוור בר השגה/ להשכרה	16A	מגורים	ד' מגורים	
					95	60	5780		2448	9792	3400		16B	מגורים	ד' מגורים	
					82	35	8772		4134	8256	2064	מגדל מגורים	16E	מגורים	ד' מגורים	
					56	60	3382.94		1432.78	5731.1	1989.97		17A	מגורים	ד' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (מתא % שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					95	60	5780.02		2448.01	9792.03	3400.01		17B	מגורים	ד'
					32	60	1965.21		832.32	3329.29	1156.01		17E	מגורים	ד'
					59	60	3557.6		1506.75	6027	2092.71		18A	מגורים	ד'
					85	60	5144.21		2178.72	8714.89	3026.01		18B	מגורים	ד'
					43	60	2600.99		1101.6	4406.39	1530		18E	מגורים	ד'
					98	60	5926.18		2509.91	10039.65	3485.99		19B	מגורים	ד'
					86	60	5202		2203.2	8812.8	3060		1A	מגורים	ד'
					86	60	5201.98		2203.19	8812.77	3059		1B	מגורים	ד'
					33	60	1999.2		846.72	3386.88	1176		1D	מגורים	ד'
					67	60	4065.86		1722.01	6888.05	2391.68		1E	מגורים	ד'
					99	60	5989.95		2536.92	10147.68	3523.5	איחוד וחלוקה ב'	1F	מגורים	ד'
					53	60	3236.8		1370.88	5483.52	1904		20B	מגורים	ד'
					85	60	5144.21		2178.72	8714.89	3026.01		21B	מגורים	ד'
					51	60	3094.01		1310.41	5241.62	1820.01		22B	מגורים	ד'
					77	60	4681.79		1982.88	7931.51	2754		23B	מגורים	ד'
					78	60	4739.6		2007.36	8029.45	2788		24B	מגורים	ד'
					68	60	4103.8		1738.08	6952.32	2414		2A	מגורים	ד'
					79	60	4778.7		2023.92	8095.68	2811		2B	מגורים	ד'
					199	60	12077.49		5115.17	20460.69	7104.41		2C	מגורים	ד'
					57	60	3488.39		1477.44	5909.75	2052		2D	מגורים	ד'
					55	60	3338.79		1414.08	5656.31	1964		2E	מגורים	ד'
					59	60	3556.41		1506.24	6024.97	2092		3A	מגורים	ד'
					84	60	5086.41		2154.24	8616.97	2992		3B	מגורים	ד'
					109	60	6602.77		2796.47	11185.86	3883.98		3C	מגורים	ד'
					97	60	5912.49		2504.11	10016.45	3477.93		3D	מגורים	ד'
					34	60	2047.84		867.32	3469.28	1204.61	דיוור בר השגה/ להשכרה	3E	מגורים	ד'
					55	60	3352.42		1419.85	5679.39	1972.01	דיוור בר השגה/ להשכרה	4A	מגורים	ד'
					60	60	3614.2		1530.72	6122.88	2126	דיוור בר השגה/ להשכרה	4B	מגורים	ד'
					86	60	5201.99		2203.2	8812.79	3060		4C	מגורים	ד'
					77	60	4692		1987.2	7948.81	2760		4D	מגורים	ד'
					67	60	4065.84		1722	6888.01	2391.67		4E	מגורים	ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					86	60	5201.99		2203.2	8812.79	3060		5A	מגורים	ד' מגורים
					86	60	5201.99		2203.19	8812.78	3059.99		5B	מגורים	ד' מגורים
					51	60	3094		1310.4	5241.6	1820	דיוור בר השגה/ להשכרה	5C	מגורים	ד' מגורים
					128	60	7789.28		3298.99	13195.95	4581.93	דיוור בר השגה/ להשכרה	5D	מגורים	ד' מגורים
					48	60	2890		1224	4895.99	1700		5E	מגורים	ד' מגורים
					51	60	3093.99		1310.4	5241.59	1820		6A	מגורים	ד' מגורים
					51	60	3094.01		1310.4	5241.61	1820.01	דיוור בר השגה/ להשכרה	6B	מגורים	ד' מגורים
					107	60	6520.5		2761.62	11046.5	3835.59		6C	מגורים	ד' מגורים
					30	60	1835.99		777.6	3110.39	1080		6E	מגורים	ד' מגורים
					66	60	3988.2		1689.12	6756.48	2346		7A	מגורים	ד' מגורים
					84	60	5086.4		2154.24	8616.96	2992		7B	מגורים	ד' מגורים
					64	60	3903.2		1653.12	6612.48	2296	דיוור בר השגה/ להשכרה	7C	מגורים	ד' מגורים
					107	60	6473.78		2741.83	10967.34	3808.1	דיוור בר השגה/ להשכרה	7E	מגורים	ד' מגורים
					55	60	3352.4		1419.84	5679.36	1972		8A	מגורים	ד' מגורים
					67	60	4085.1		1730.16	6920.64	2403		8B	מגורים	ד' מגורים
					86	60	5202.01		2203.2	8812.81	3060.01		8C	מגורים	ד' מגורים
					23	60	1387.2		587.52	2350.07	816		8E	מגורים	ד' מגורים
					86	60	5202		2203.2	8812.8	3060		9A	מגורים	ד' מגורים
					86	60	5202.01		2203.2	8812.81	3060.01		9B	מגורים	ד' מגורים
					67	60	4065.83		1722	6887.99	2391.66		9C	מגורים	ד' מגורים
					55	60	3338.79		1414.08	5656.31	1964	דיוור בר השגה/ להשכרה	9E	מגורים	ד' מגורים
					212	60			10104	20976	10215.88		25B	מגורים	מסחר ותעסוקה
						60			373	3357	10215.88		25B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
						60			2984	11934	10275.88		25B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
					106	60			5052	10488	6995.08		40A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
						60			300	2697	6995.08		40A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						60			6398	25591	6995.08		40A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
					106	60			5052	10488	8403.44		40B	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
						60			384	3458	8403.44		40B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						60			7074	28265	8403.44		40B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
					106	60			5052	10488	5568.87		40C	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
						60			214	1927	5568.87		40C	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						60			1713	6852	5568.87		40C	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
					20	60			650	1810	7798.04		40D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
						60			233.94	2105.47	7798.04		40D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
						60			4210.94	16843.77	7798.04		40D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
					106	60			5052	10488	6449.26		40E	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			264	2403	6449.26		40E	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			2136	8543	6449.26		40E	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					106	60			5052	10488	7016.53		41A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			301	2709	7016.53		41A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			6408	25632	7016.53		41A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					106	60			5052	10488	10623.71		41B	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			517	4657	10623.71		41B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			8139	32558	10623.71		41B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					90	60			4356	9000	8238.47		41C	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			374	3369	8238.47		41C	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			5994	23978	8238.47		41C	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					20	60			650	1810	10711.06		41D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
						60			321.33	2891.99	10711.06		41D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			7181	28725	10711.06		41D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					90	60			4356	9000	7044.32		41E	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			303	2724	7044.32		41E	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			2421	9685	7044.32		41E	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					20	60			650	1810	6210.79		42D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			186.32	1676.91	6210.79		42D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			3353.83	13415.3	6210.79		42D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					20	60			650	1810	9449.98		43D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			283.5	2551.5	9449.98		43D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			5102.99	20411.96	9449.98		43D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			362	3261	6039.4		61F	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60			5899	23596	6039.4		61F	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
					20	60			650	1810	4179.84		44D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			125.4	1128.56	4179.84		44D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			2257.11	9028.46	4179.84		44D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					20	60			650	1810	13553.09		45D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			406.59	3659.33	13553.09		45D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			7318.67	29274.67	13553.09		45D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					10	60			325	905	1510.46		46D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			45.31	407.82	1510.46		46D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			815.65	3262.59	1510.46		46D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
						60			521	4689	8682.94		60B	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60			8168	32671	8682.94		60B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						60			437	3931	7278.77		60E	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60			9494	37975	7278.77		60E	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						60			255	2296	4251.82		60F	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60			1081	8163	4251.82		60F	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



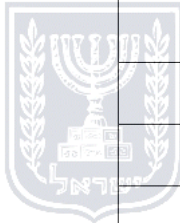
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
						60			703	6329	11720.78		61B	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60			9626	38504	11720.78		61B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						60			311	2799	5183.43		61E	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60			5488	21952	5183.43		61E	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						60			261	2351	4354.38		62E	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60			2090	8360	4354.38		62E	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						60			151	1362	2521.32		63E	מסחר	מסחר ותעסוקה
						60			1210	4841	2521.32		63E	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						85			381.53	3433.75	8977.12		60D	מסחר	תעסוקה
						85			6867.5	27469.99	8977.12		60D	תעסוקה	תעסוקה
						85			187.76	1689.87	4417.96		61D	מסחר	תעסוקה
						85			3379.74	13518.95	4417.96		61D	תעסוקה	תעסוקה
						85			355.98	3203.84	8376.06		62D	מסחר	תעסוקה
						85			6407.69	25630.74	8376.06		62D	תעסוקה	תעסוקה
						85			365.55	3289.92	8601.09		63D	מסחר	תעסוקה
						85			6579.83	26319.33	8601.09		63D	תעסוקה	תעסוקה
						85			233.41	2100.69	5492		64D	מסחר	תעסוקה
						85			4201.38	16805.51	5492		64D	תעסוקה	תעסוקה
						85			204	1835.97	4799.93		65D	מסחר	תעסוקה
						85			3671.94	14687.77	4799.93		65D	תעסוקה	תעסוקה
					160	85			2560	10240	4600		90C	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
					160	85			2560	10240	4357.5		90F	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
									2879.99	15119.97	7199.99		100A		מבנים ומוסדות ציבור
									2880	15120.01	7200.01		100B		מבנים ומוסדות ציבור
									7061.94	37075.18	17654.85		100C		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
										16009.67		100D		מבנים ומוסדות ציבור	
								362.77	1451.09	906.93		100E		מבנים ומוסדות ציבור	
								1384.58	5538.32	3461.45		100F		מבנים ומוסדות ציבור	
								768	3072.01	1920.01		101A		מבנים ומוסדות ציבור	
								864	3456	2160		101B		מבנים ומוסדות ציבור	
								1616.98	6467.9	4042.44		101C		מבנים ומוסדות ציבור	
								559.21	2236.85	1398.03		101D		מבנים ומוסדות ציבור	
								353.6	1414.4	884		101E		מבנים ומוסדות ציבור	
								777.6	3110.4	1944		101F		מבנים ומוסדות ציבור	
								230.4	921.6	576		102A		מבנים ומוסדות ציבור	
								588	2352	1470		102B		מבנים ומוסדות ציבור	
								244.8	979.2	612		102C		מבנים ומוסדות ציבור	
								4438.64	23302.86	11096.6		102D		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
									768	3072	1920		105E		מבנים ומוסדות ציבור
									2880	15120.02	7200		106A		מבנים ומוסדות ציבור
									380.8	1523.2	952		106B		מבנים ומוסדות ציבור
									886.24	3544.97	2215.61		106C		מבנים ומוסדות ציבור
									211.2	844.79	528		106E		מבנים ומוסדות ציבור
									768	3071.99	1920		107A		מבנים ומוסדות ציבור
									598.4	2393.6	1496		107B		מבנים ומוסדות ציבור
									211.2	844.8	528		107E		מבנים ומוסדות ציבור
									217.6	870.4	544		108A		מבנים ומוסדות ציבור
									869.02	3476.08	2172.55		108B		מבנים ומוסדות ציבור
									211.2	844.8	528		108E		מבנים ומוסדות ציבור
									396.8	1587.2	992		109A		מבנים ומוסדות ציבור
									5832.01	30618.04	14580.02		109B		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס': תמל/ 3003 - שם התכנית: רחובות מזרח

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
										211.2	844.8	528		109E		מבנים ומוסדות ציבור
										408	1632	1020		110A		מבנים ומוסדות ציבור
										598.4	2393.6	1496		110B		מבנים ומוסדות ציבור
										3173.99	16663.43	7934.97		110E		מבנים ומוסדות ציבור
										598.4	2393.6	1496		111A		מבנים ומוסדות ציבור
										380.8	1523.2	952		111B		מבנים ומוסדות ציבור
										159.59	638.34	398.96		112A		מבנים ומוסדות ציבור
										244.8	979.2	612		112B		מבנים ומוסדות ציבור
										1949.85	7799.42	4874.64		113A		מבנים ומוסדות ציבור
										666.4	2665.59	1666		113B		מבנים ומוסדות ציבור
										542.84	2171.37	1357.11		114B		מבנים ומוסדות ציבור
										1401.85	5607.41	3504.63		115B		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
				1						370		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו לפי המצוין בתשריט

ב. מספר הקומות יהיה לפי המצוין בנספח הבינוי המחייב חלקית לכל יעודי הקרקע למעט יעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

ג. מספר הקומות ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה מקסימות 5 קומות.

ד. שטח לחניונים, מחסנים וחללים טכניים תת"ק יחושב לפי תכסית של מקסימום 85% משטח המגרש. מספר קומות חניון תת"ק יקבע לפי מספר מקומות החניה לפי תקן.

ה. ביעוד מגורים ד' - במגרשים עם סימון חזית מסחרית יוקצה שטח למסחר ו/או תעסוקה בהיקף של עד 150 מ"ר מירבי לכל מגרש בקומת הקרקע. שטח זה יהיו מתוך סך השטחים המותרים המצוינים לעיל לבניה ולא כתוספת שטח.

ו. ביעוד מגורים ד - 14 מ"ר מרפסת שטח עיקרי בנוסף, לכל יח"ד.

ז. ביעוד מגורים ד' - לכל בניין יוקצה שטח למועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 3 מ"ר ליח"ד ובצמוד לו חצר/מרפסת מינימלית בשטח של 1.5 מ"ר ליח"ד. רצוי ששטח זה והחצר הנלווית לו יופנה ככל הניתן לשצ"פ שבתוך בלוק המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול שני מסמכים עיקריים, נספח פיתוח ותדריך בינוי ופיתוח, כמפורט בסעיפים א' וב'.

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט בין השאר את הפיתוח מסביב למבנים ואת צורת הגידור והשערים, שתוגש לאישור הועדה המקומית.
3. תוכן תכנית כוללת לפיתוח הסביבתי על פי אזורים שייקבעו על מה"ע. התכנית תוכן בקנ"מ של לפחות 1: 500 וכל קנ"מ אחר להבהרתה.
4. לתכנית הפיתוח הכוללת תצורף חוברת הנחיות (תדריך - סעיף ג') שבה יפורטו בין היתר חומרי גמר, פרטי ריצוף, הנחיות לגינון ונטיעות, ריהוט רחוב, קביעת סוגי עמודי תאורה וכיוצ"ב. הכל על פי המפרטים הנהוגים בעיריית רחובות.

א. נספח פיתוח שיכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
2. בדירות גן - חובה למילוי אדמה לגינון מינימום 1 מ'.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצי"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
6. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
7. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
8. אזור התעסוקה מורכב ממספר מגרשים היוצרים מעגל מבנים אחיד שביניהם מתקיימת זיקת תכנון מחייבת שתיקבע בתכנית לעיצוב אדריכלי לאישור מה"ע כתנאי למתן היתר בניה.
9. קווי הבניין יהיו לפי המצוין בתשריט.

ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים :

1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים :
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים :
 - חזיתות : היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>- חזית חמישית : מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.</p> <p>3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</p> <p>4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</p> <p>5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.</p> <p>6. היקף נטיעות מינימלי בחזית</p> <p>תנאים נוספים להיתר בניה :</p> <p>1.תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.</p> <p>2.פתרון ביוב כולל ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.</p> <p>3.תאום עם בעל הרשיון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ו/או לחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים אליהם.</p> <p>4.תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מערכת המים הכוללת חיבורים ממערכת מקורות למערכת המים העירונית, לרבות קו מים "נעץ" והקמת בריכת איגום.</p> <p>5.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי עבור מבני ציבור, מסחר ותעסוקה וקבלת עמדת משרד הבריאות.</p> <p>6.תנאי למתן היתר בנייה יהיה תשלום הוצאות עריכת תוכנית בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה מכל בעלי הזכויות בתכנית על פי חלקם היחסי כמפורט בתקנה 15 לתקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009, או לכל תקנה שתחליף אותה. הועדה המקומית תקבע את הוצאות עריכת התכנית וזאת בהתאם לסכומי ההוצאות ששולמו בפועל וכפי שיועברו אליה ממגיש התכנית. הוועדה המקומית תעביר למגישת התכנית את כל התקבולים בגין הוצאות התכנית תוך 30 ימים מיום שבוצע התשלום.</p> <p>7. בתחנת תחבורה ציבורית תוגש תכנית עיצוב אדריכלי מפורטת לאישור מה"ע שתכלול בין היתר העמדת המבנה והשירות, כניסת ויציאת האוטובוסים, מיקום החניות וכיוצ"ב כתנאי לקבלת היתר בניה.</p>	
חניה	6.2
<p>1.מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2.חניה עילית תותר רק בתחום זכות הדרך. כל שאר החניות תהיינה חניות תת קרקעיות למעט מקרים בהם יש צורך בחנייה תפעולית לפריקה וטעינה.</p> <p>3. פתרון חניה למגרש יוצג במסגרת תכנית פיתוח בסמכות מה"ע.</p> <p>4.החניה תהא תת קרקעית בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה</p> <p>5.הכניסות לחניה יהיו לפי המסומן בנספח התנועה ומיקומן המדוייק ייקבע בהיתר בניה ובאישור מחלקת התנועה בעיריית רחובות ומסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>כללי</p> <p>1. תאי שטח הכוללים שימושים מעורבים יציגו לעת הגשת התרי בניה, פתרונות תנועה, אקוסטיקה ואוורור (במקרה של בתי אוכל ומסעדות), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p>	

2. לא יותרו שימושים הכוללים שימוש בחומ"ס במסגרת אזורי המסחר והתעסוקה (כולל מגורים מסחר ותעסוקה).

עם זאת, מעבדות ומכוני מחקר יוכלו להחזיק בחומ"ב בכפוף לאישור היחידה הסביבתית ולעמידה בתנאים שיוצבו על ידה

מטרדי אבק וריח

1. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגרשי המגורים הסמוכים.

2. מסעדות ועסקי מזון: אוורור מנדפים מהמטבחים ייעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו לגובה של 2 מ' מעל הגג הגבוה ברדיוס של 50 מ' מנקודת הפליטה.

פסולת

1. תנאי להיתר לעבודות הפיתוח יהיה ניקוי כל מרחב התוכנית משאריות פסולת בניין.

2. שטח התוכנית הפונה למזרח יגודר כך שלא תתאפשר יציאת כלים מהשכונה מזרחה.

3. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

4. תוכנית הבינוי המפורטת תכלול מערך מיחזור בכל השכונה. המערך יכלול מרכזי מיחזור לכל סוגי הפסולת העירונית.

5. מכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, בשימושים: מסחר, מגורים ותעסוקה במבנה סגור.

6. תנאי להיתר בניה יהיה תאום מערך איסוף פסולת ומיחזור בכל מבנה עם העירייה.

הנחיות נוספות:

1. בתחום אחד השצ"פים, בתוכנית יוכשר בית גידול מתאים בעל תשתית קרקע קלה (חול וחמרה) שיהווה בית גידול טבעי למיני הצמחים המאפיינים את האזור.

2. תוכן תכנית מפורטת לשתילה ושיקום של בית הגידול תוך נקיטת אמצעים כגון השקיה לצורך שיפור סיכויי הצלחת השיקום.

3. בתאי שטח ביעוד תעסוקה, ספורט ונופש ובשטחים למבני ציבור הכוללים מגרשי ספורט,

אישור אמצעים למניעת מטרדי רעש כלפי מגרשי המגורים הסמוכים, ע"י היחידה הסביבתית.

4. במגרשים ביעוד מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש, יותקנו אמצעים למיגון אקוסטי דירתי להפחתת רעש מכבישים, על פי הנדרש בנספח האקוסטי. תכנון המבנים ילווה בתכנון אקוסטי מפורט.

5. אישור אמצעים למניעת זיהום אור כלפי השטחים הפתוחים שממזרח לשכונה, ע"י היחידה הסביבתית.

6. הכנת נספח עודפי עפר

7. במגרשים בהם קיים חשד לזיהום מי תהום, תבוצע בדיקה מקדימה לצורך פתרון באיטום מרתפים וחניונים תת קרקעיים.

8. היתר הבניה למבנה הכולל חזית מסחרית יכלול אישור היחידה לאיכות הסביבה כי

השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבנין ולסביבתו.

תנאי לתחילת העבודות

1. בהתאם לממצאי סקר הצומח המפורט יאספו זרעים, פקעות ושתילים של המינים המתאימים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23







תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p>6.3 איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>ויועתקו לבית גידול מתאים שיוכשר בתחום השצ"פים, 2.העתקת מיני צמחים הייחודיים מאתרים שלא ישמרו, לאזורים שנקבעו לשימור. לאחר איסוף הצמחים יתבצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה במטע (20 ס"מ) עליונים לצורך פיזור בבית הגידול החליפי</p>	
<p>6.4 הפקות ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>בשטח שאינו כולל איחוד וחלוקה : 1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>1. תותר הקמת תחנות השנאה ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד. במגרשים אלו ימוקמו חדרי ההשנאה אשר ישולבו במבנה. ככל שלא ניתן למקם בתת-הקרקע או במבנה עקב מגבלות טכניות, באישור מהנדס העיר תותר בניית חדרי השנאה כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש אך לא במרווח הקדמי. ב. במגרשים ביעוד ציבורי לסוגיהם, ימוקמו חדרי שנאים משוקעים ככל הניתן, באישור מהנדס העיר תותר בניית חדרי השנאה על פני הקרקע. 2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה. 3. בשלב היתרי הבניה יובטחו מרחקי הבטיחות בין מתקני ותשתית חשמל קיימים או מתוכננים לפי המרחקים המפורטים : קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/המכבל/מהמתקן - 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - מהתיל הקיצוני/המכבל/מהמתקן - 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/המכבל/מהמתקן - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/המכבל/מהמתקן - 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - מציר הקו - 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו - 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני/המכבל/מהמתקן - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - מהתיל הקיצוני/המכבל/מהמתקן - 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני/המכבל/מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת מהתיל הקיצוני/המכבל/מהמתקן - 1.0 מ'</p>	
<p>6.6 ניקוז</p>	<p>6.6</p>
<p>1. פיתוח המגרשים המתפקדים כשטחים להשהיית ולהולכת מי נגר יתוכנן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז ככל הניתן תוך התייחסות אליהם כרכיב במערכת ניהול הנגר והניקוז השכונתית. השהיית מי נגר תותר גם במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה. 2. תכנון המגרשים לבינוי יעשה במידת האפשר תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.6 ניקוז</p> <p>מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה/קליטה/ויסות מי הנגר. 3. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטחים הפתוחים יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. 4. לפחות 15% משטח התכנית בקו הכחול יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, והחדרה נקודתית לצורכי הגינון (בהתאם לאזורי ההחדרה המאושרים) - ניתן להמיר שטחים אלו למתקני השהייה זהים מבחינת הנפח. 5. מתקני השהיית נגר: א. כל מגרש הגדול מ 1.0 דונם, יחויב במתקן השהיית נגר. ב. מגרש בנוי כנ"ל יחויב בהתקנת מתקן השהיה בעת ביצוע שינוי בבניין או בקרקע המשנה את אופי הסביבה, או שינוי מהוראות הבנייה הקבועות בתכנית. ג. מגרשים רגישים המכילים גני ילדים, בתי ספר מגרשי משחקים לילדים וכיו"ב לא יחויבו בהתקנה. 6. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים. 7. בכל מקרה של בינוי תת קרקעי יש לנקז את סביבת הבינוי בניקוז תת קרקעי. 8. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים. 9. לא תתבצע החדרת נגר בשטחים החשודים כשטחים בהם הקרקע מזוהמת, התנאי לשינוי הסטטוס של אזורים אלו הוא ביצוע סקר זיהומי קרקע וביצוע המלצות לטיפול והסרת הזיהום. 10. מערכות הניקוז יופרדו ממערכות הביוב</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.7 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>שימור נגר עילי יתאפשר מעל מרתפי חניות. יתאפשר פיתוח גגות ירוקים כתוספת לאיגום והשהיית הנגר מהמבנים וכן קידוחי חלחול ובורות ספיגה</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.. ד. ניתן בתכנית זאת לשנות ייעוד עץ, במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או לכריתה. יש לקבל לכך את אישורו של פקיד היערות.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניה המרבי הוא 100 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש, מחוייבת באישור משרד הביטחון. 2. גובה מרבי למבנים ועגורנים יהיה בהתאם למגבלות אשר הוגדרו ע"י מעהב"ט ומסומנות בתשריט. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנים. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור בכתב מנציג שר ביטחון בוועדה המחוזית.</p>	<p>6.10</p>

	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>3. תנאי למתן היתר הינו אישור נציג שר הביטחון לעניין תיאום מנופים/ עגורנים/סימון מבנים ומתקנים כמכשול טיסה.</p> <p>4. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה מחוזית שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדריים ובמגרשים ציבוריים. ככל שיידרש, במגרשים פרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. כל קווי התשתית בתחום התוכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>4. לא יקודם או יאושר מתקן מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, דיור מיוחד, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי תוגש מפת עדות ע"פ דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות מעבר לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. מיקום וגודל סופי של זיקת הנאה ייקבע לעת מתן היתר בניה ובלבד שיתוכנן כחלק מהרצף התכנוני כמצוין בתשריט.</p> <p>3. רוחב מעבר מינימלי 4 מ'.</p>	<p>6.12</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>דרכים</p> <p>תכנית פיתוח לדרך תכלול התייחסות לבאים :</p> <p>1. מרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך, הכולל מדרכות, איי תנועה, ומרחבי שהיה, יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם בשילוב מיטבי עם מערכות התנועה המוטורית, תחנות תחבורה ציבורית, שבילי האופניים שטחים פתוחים, מעברים להולכי רגל והצללות.</p> <p>2. תכנון מפורט ייעשה בשיתוף אדריכל ואדריכל נוף, בהתאמה לחתכי הדרכים המצורפים בנספח הנופי ונספח התנועה, ליצירת מרחב עירוני נהיר, מוצל ביום ומואר בלילה.</p> <p>3. התכנון יכלול את הנושאים הבאים : תכנון מרחב הולכי רגל, תכנון שבילי אופניים בהתאם לחתך הרחוב, שדירה עירונית בהתאם לחתך הרחוב, דגש על מדרכות הכוללות מרחב הליכה נגיש ורציף ורצועת תשתיות נלווית, עצי רחוב נותני צל ובוגרים, ספסלי ישיבה ואיזורי שהיה ותצפית לנוף באם נדרש, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, חניית אופניים, תאורה מיטבית הנותנת מענה לצרכי בטיחות, עבודות נטיעות וגינון, מערכת השקיה. הכל לפי ההנחיה המרחבית ובאישור המחלקות התואמות בעיריית רחובות.</p> <p>5. בתחום זכות דרך יוגדרו רצועות למעבר תשתיות תת קרקעיות כגון : ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב.</p>	<p>6.13</p>

6.13	דרכים
	<p>6. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות ותכניות עבודה לחלוקת גז טבעי מס' מר/גז/רשגז/ח/ע/ 05, מר/רח/רשגז/ח/ע/ 01, מר/אח/רשגז/ח/ע/ 03 ונגזרותיהן</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת גז טבעי מתוך תכניות עבודה מס' מר/גז/רשגז/ח/ע/ 05, מר/רח/רשגז/ח/ע/ 01, מר/אח/רשגז/ח/ע/ 03, יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעלי רישיון חלוקת גז טבעי</p> <p>8. בתחום רצועת תת"ק של רשת חלוקת הגז חל איסור נטיעת עצים במרחק אופקי הקטן מ 2 מ' מציר תוואי הקו.</p>



6.14	גגות
	<p>גגות ופרגולות</p> <p>1. גגות המבנים לרבות גג עליון יהיו שטוחים ויעוצבו כחזית החמישית של המבנה.</p> <p>2. הגגות ירוצפו בחומרים עמידים</p> <p>3 תאסר בניית גגות משופעים מרעפים או כל חומר אחר</p> <p>4. גובה מעקה בנוי עליון יהיה בגובה של עד 2.4 מ' ממפלס הגג, לצורך הסתרת מערכות, וייבנה כחלק ממאסת הבניין.</p> <p>5. כל המערכות הטכניות, קולטי שמש, חדרי מעלות ומדרגות, מאגרי מים וכיוצ' לא יחרגו מגובה המעקה.</p> <p>6. תותר בניית פרגולות בשטח של עד 50% משטח הגג או המרפסות או בהתאם להנחיות שקבעה הועדה המקומית ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנים.</p> <p>7. גגות מבני התעסוקה והמסחר בבניה המרקמית יהיו גגות ירוקים בהתאם לתקן בנייה ירוקה.</p> <p>8. עיצוב פרגולות יהיה לכל המבנה כמקשה אחת ותיאסר הקמת פרגולות פרטניות לדירות.</p>



6.15	הוראות בזמן בניה
	<p>שטחי התארגנות:</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>



6.16	סימון בתשריט: חזית מסחרית
	<p>1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.</p> <p>2. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).</p> <p>3. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב מינימום 70% בצמידות לקו בניין 0.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סימון בתשריט : חזית מסחרית

6.16

4. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
5. - ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בהנחיות מרחביות / תדריך בינוי ופיתוח.
6. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4.5 מ' ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות אבל תחשב כחלק ממניין השטחים המותרים לתא השטח ולא כתוספת להם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23