

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 27/10/2000
16.7.01 מתכנתת המחוז תאריך

י. ר. חובות
מינהל הנדסה
25-06-2001
נתקבל
תכנית שינוי עת"מ מס' ח/1999/א

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
15-07-2001
נתקבל
תיק מס' :

שינוי לתכנית רח"1999/ ולתכנית רח/106/1.

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים,
לפי פסק ג' סי' 106 א' לחוק

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח/1999/א.
שינוי לתכנית רח"1999/ ולתכנית רח/106/1.

- 2. מסמכי התכנית : א. 11 דפי הוראות בכתב - להלן התקנון.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - להלן התשריט.
- ג. תשריט בינוי מנחה הכולל קווי בנין, מספר קומות ומספר יח"ד בקני"מ 1:500 - להלן נספח בינוי.
- ד. נספח אקוסטי - להלן נספח אקוסטי.
- ה. נספח תחבורה מנחה, ערוך בקני"מ 1:1250 - להלן נספח תחבורה.
- ו. טבלת הקצאה ואיזון.
- ז. נספח ניקוז מנחה, ערוך בקני"מ 1:1250 - להלן נספח ניקוז.

3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית : 158.3 דונם.

5. בעלי הקרקע : "גני הנשיא הראשון" בע"מ, עיריית רחובות ואח"כ.

6. היזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - רחובות.

7. המתכנן ועורך התכנית : אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אדירים 37 תל-אביב 69184 טל': 03-6486178 פקס : 03-6491694

מיקי טננבאום אדריכל עמית

8. מקום התכנית : רחובות, השטח ממזרח ל"מכון ויצמן".

גוש 3693 חלקות 1, 9, 10, 33 חלק מחלקה 8

גוש 3694 חלקות 16, 217, חלק מחלקה 17

גוש 3690 חלק מחלקה 33

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הארצית
ביום 3.6.01 לאשר את התכנית
סמכ"ל לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' ח/1999/א
בישיבה מס' 2000/315. הוחלט
להעביר תכנית זו לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.
המנהל
י"ר הועדה

9. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בהתאם להוראות פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה:

1. הקצאה מחודשת של מגרשים והגדרת זכויות ומגבלות בניה לאזורי מגורים א, ב, ומגורים מיוחד.
2. הקצאה מחודשת של מגרשים והגדרת זכויות ומגבלות בניה למבני ציבור.
3. הקצאה והגדרת זכויות ומגבלות הבניה למוסד ציבורי ולשטח למתקנים טכניים.
4. הקצאת מגרש ליעוד מסחרי.
5. הקצאה מחודשת של שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.
6. הקצאה מחודשת לדרכים ושבילים.
7. עדכון שטחי השרות למגורים ע"פ מספר יח"ד וסוגן.
8. הגדרת זכויות מעבר וזיקות הנאה במגרשים.

10. נספחי התכנית: נספחי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. נספח הבינוי מחייב לגבי קוי בנין, גובה בנינים ומספר יחידות הדיוור, פרט לכך נספח הבינוי מנחה בלבד ושינוי לא מהותי בו לא יהווה שינוי בתכנית.
- ב. נספח התחבורה הוא מנחה בלבד ושינוי לא מהותי בהסדרי התנועה והחניה לא יהווה שינוי התכנית.
- ג. הנספח האקוסטי מחייב, והבניה בתחום התכנית תתבצע על פיו. הנספח האקוסטי יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. שינויים בנספח לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה לא ייחשבו כשינוי התכנית גם אם יוכנסו לאחר אישור התכנית.
- ד. נספח הניקוז מחייב, והבניה בתחום התכנית תתבצע על פיו. נספח הניקוז יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה. שינויים בנספח לפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה לא ייחשבו כשינוי התכנית גם אם יוכנסו לאחר אישור התכנית.

11. יחס לתכנית מאושרת:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית רח/1999 ולתכנית רח/1/106. הוראות תכנית זו יגברו על הוראות של כל תכנית מתאר מקומית או כל תכנית מפורטת אחרת, שקדמו לה.
- ב. מבלי לגרוע בהוראותיו של סעיף א' התכניות רח/2000/ג', רח/2000/ב"1, ו-רח/2000/ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

12. הוראות ומגבלות הבניה לאזורי מגורים:

א. אזור מגורים א'

המגרשים הצבועים בתשריט בצבע כתום (מגרשים מס' 133 – 121, 114 – 101) מהווים אזור מגורים א'.

על אזור זה חלות ההוראות הבאות:

1. באזור זה תותר הקמת בניינים בני שתי קומות מעל מפלס הכניסה, סה"כ שתי קומות על קרקעיות.
2. שטחי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
3. קווי הבנין כמתואר בתשריט הבינוי.
4. תותר הקמת מרתף בתחום רצפת קומת הקרקע. יותר בצוע שירותים במרתף בתנאי התקנת מערכת סניקה.
5. תותר הקמת מחסן וחניה מקורה בקומת קרקע בקו בנין צדדי - 0.
6. א. תותר הקמת פרגולה בחצר על פי תכנית שתאושר במסגרת היתר הבניה.
ב. תותר הקמת פרגולה מעל מרפסות בקומה א'.
ג. לא תותר הקמת פרגולה ו/או גגון חניה בתחום קו בנין קדמי.
ד. שטחי הפרגולות לא יובאו במנין שטחי הבניה.
7. תותר הקמת פילרים לח"ח, בזק וטל"כ בתחום המגרשים לבניה שישרתו גם מגרשים שכנים תוך רישום זכות מעבר לטובת המגרשים השכנים. לפיכך לא תותר הקמת גדר ו/או שער שימנעו גישה חופשית אל הפילרים.

ב. אזור מגורים ב'

המגרשים הצבועים בתשריט בצבע תכלת (מגרשים מס' 213 – 201) מהווים אזור מגורים ב'.

על אזור זה חלות ההוראות הבאות:

1. באזור זה תותר הקמת בניינים בני 7 קומות למגורים מעל קומת מסד.
2. שטחי הבניה ומספר ית"ד כמפורט בטבלת זכויות בניה.
3. קוי בנין כמתואר בתשריט הבינוי.
4. בקומת המסד תותר חניה מקורה בקו בנין צדדי - 0.
5. בשתי קומות מגורים ראשונות תותר בניה בקו בנין צדדי - 0.
6. יותר שימוש משותף בין מגרשים צמודים באשר לכניסה לחניה, חדרי חשמל ושאר מתקנים טכניים. במידת הצורך תרשם זכות מעבר לשימוש ולמעבר הולכי רגל וכלי רכב.
7. תותר הקמת פרגולות על המרפסות על פי תכנית שתאושר במסגרת היתר הבניה. שטחי הפרגולות לא יובאו במנין שטחי הבניה.
8. על גג הבנין תותר הקמת מתקנים טכניים כגון, חדרי מעלית, מאגרי מים, קולטי שמש, מדחסי מזוג אויר וכו' שיוסרתו מאחורי קיר מסתור.
9. תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת המסד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.
10. לפחות 30% משטח המגרשים יישאר פנוי מאספלט וריצוף לחלחול נגר עילי ולפתוח ירוק.

ג. אזור מגורים מיוחד

המגרשים הצבועים בתשריט בצבע כהה מותחם בכתיים כהה ומקווקוו באלכסון באדום (מגרשים 312 – 301) בהווים אזור מגורים מיוחד.

על אזור זה חלות ההוראות הבאות:

1. באזור זה תותר הקמת מבני מגורים רבי קומות בגבהים משתנים (כמוגדר בנספח הביטול) אך לא יותר מ- 25 קומות למגורים מעל קובה מפולשת גבוהה.
2. שטחי הבניה ומספר יחיד כמפורט בטבלת זכויות בניה.
3. קווי בנין כמתואר בתשריט הביטול.
4. בקומה המפולשת לא תותר בנית דירות צמודות קרקע או מחסנים פרטיים, אלא שטחי שרות משותפים חיוניים בלבד.
5. יותר שימוש משותף בין מגרשים צמודים כאשר לכניסה לחניה, חדרי חשמל ושאר מתקנים טכניים. במידת הצורך תרשם זכות מעבר לשימוש ולמעבר הרלכי רגל וכלי רכב.
6. תותר הקמת מרתפים לחניה ומחסנים בתחום המגרש כולו.
7. לצורך הקצאת חניות יותר אחד מגרשים סמוכים, ואז תרשם זכות מעבר ושימוש לכלי רכב והולכי רגל.
8. על גג הבנין תותר הקמת מתקנים טכניים כגון, חדרי מעלית, מאגרי מים, קולטי שמש וכי, בגובה כפי שיידרש.
9. תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומות המותף בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליחיד.
10. בתחום הקומות העליונות יוקמו "גשרים" של שתיים עד ארבע קומות המחברים את הבניינים שעל המגרשים: 308-309, 307-306-305-304-303, 302-301. (קו בנין צדדי 0-0 בקומות העליונות).
11. לפחות 30% משטח המגרשים יישאר פנוי מאספלט וריצוף לחלחול נגר עילי ולפתוח ירוק.
12. במגרש 312 תבוצע הניה על קרקעית מקורה בחלקה ולפי ההנחיות כדלקמן:
 - א. קרוי החניה ופוח המגרש יצרו נינון מדורג אל צומת רח' הנשיא הראשון והעוקף המזרחי.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כ- 4.0 מ' מעל לכביש הגישה.
 - ג. שטחי הנינון הנ"ל יהוו 50% משטח המגרש לפחות.

13. הוראות לשטח לבנייני ציבור :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים בצבע חום כהה (מגרשים מס' 23 – 20) מיועדים להקמת בנייני צבור ובניינים קהילתיים.

על אזור זה חלות ההוראות הבאות:

- א. במגרשים מס' 20, 21, 22 תותר הקמת מבנים לצרכי חינוך, תרבות, בריאות ודת.
- ב. במגרש מס' 23 יוקמו מוסד לחינוך מדעי ומרכז פדגוגי.
- ג. שטחי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- ד. קווי הבנין כמתואר בתשריט הביטול.
- ה. הבניה הציבורית במגרשים 20-22 תחויב בציפוי אבן.

14. הוראות לשטח למוסד ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, מותחם ומקווקו בשחור (מגרש מס' 24) מיועד להקמת מוסד ציבורי – מכון ויצמן.

על אזור זה חלות ההוראות הבאות :

- א. במגרש למוסד ציבורי מותר לבנות מבנים לחינוך ומחקר מדעי לצרכי מכון ויצמן למדע.
- ב. ניתן לבנות מבנה על מגרש 23 ו- 24 גם יחד.
- ג. שטחי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- ד. קווי הבנין כמתואר בתשריט הבינוי.

15. הוראות לאזור מסחרי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם בצבע סגול (מגרש מס' 401) מיועד להקמת מרכז מסחרי.

על אזור זה חלות ההוראות הבאות :

- א. תותר הקמת מבנה מסחרי של עד 3 קומות על קרקעיות לצרכי מסחר ומשרדים.
- ב. שטחי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- ג. קווי הבנין כמתואר בתשריט הבינוי.
- ד. בחזית השטחים המסחריים תוקם קולונדה שתוכל להגיע לקו בנין קדמי - 0.
- ה. תותר הקמת מרתפי חניה בתחום המגרש כולו, ובתנאי שמפלס גג בחלקים שמעבר לקו הבנין לא יעלה על 1.0 מ' מפני המדרכה.
- ו. שטח אזור הפריקה והטעינה יקורה בפרגולה /או קרוי מלא ויוסתר מכוון מגרש מספר 20.

16. הוראות לשטח למתקנים הנדסיים :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בצבע חום (במגרש מס' 50) הוא מגרש המיועד להקמת תחנת משאבות וטרנספורמציה.

על שטח זה חלות ההוראות הבאות :

- א. מבנה התחנה יהיה במפלס הכביש העוקף המזרחי וייקח בחשבון פתרון למניעת מפגעים סביבתיים כגון : מניעת ריחות, רעשים וכו'.
- ב. שטחי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

17. דרכים ציבוריות :

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות (מגרשים 30-34)

- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות (מגרש 35).
- ג. השטחים המסומנים בתשריט מקווקו אדום אלכסוני הם דרכים ציבוריות לביטול.

ד. בשטחי הדרכים לא תותר בניה, למעט סלילת כבישים, מדרכות, דרכים משולבות, גינון, איי תנועה, מערכות תשתית על ותת קרקעיות, ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס, מתקני שילוט ופרסום.

18. שטח ציבורי פתוח :

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק (מגרשים מס' 40-45) הם שטח ציבורי פתוח. בשטחים אלה לא תותר בניה למעט פתוח גנני כולל נטיעות שבילים, קירות מגן, ברכות, פרגולות צל, מתקני משחקים, גידור, תאורה וכו'. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה תת-קרקעיים, וכן תותר העברת קווי תשתית.

19. שבילים ציבוריים :

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק ומותחמים משני צדדים בקו אדום (מגרשים מס' 51-54) הם שבילים ציבוריים. בשטחי השבילים לא תותר בניה כל שהיא למעט פתוח גנני כולל נטיעות, ריצוף, קירות מגן, פרגולות צל, תאורה, גידור וכו'. תותר העברת קווי תשתית. במידת הצורך תרשם זכות מעבר למגרשים הגובלים.

20. זכות מעבר לציבור :

- א. בשטחים המקווקוים באלכסון בצבע שחור תותר זכות מעבר להולכי רגל בכל עת.
- ב. שטחים המשובצים באלכסון בצבע שחור תותר זכות מעבר להולכי רגל ולרכב בכל עת.
- ג. על שטחים אלה יחולו הוראות הבניה של שבילים ציבוריים מעל לקרקע והוראות הבניה הייעודיות מתחת לקרקע.
- ד. זכות מעבר תרשם בהתאם.

יעוד	צבע/ סימון בתשריט	טיפוס	מגרשים מספר	מגורים	כמות
מגורים א'	כתום	דו משפחתי	101-114	14	
			121-133	13	
מגורים ב'	תכלת	מדורג	201-207	7	
			208-213	6	
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה ומקווקוו אלכסון	H H H H מרובע מרובע משולש	301,302	2	
			303-305	3	
			306,307	2	
			308,309	2	
			310	1	
			311	1	
			312	1	
סה"כ מגורים					
אזור מסחרי	אפור מותחם סגול		401	1	
בניני צבור	חום מותחם חום כהה		20		
			21		
			22		
			23		
שטח למוסד ציבורי	חום מותחם ומקווקוו שחור		24		
			50		
מתקן הנדסי	צהוב תחום חום				
דרכים	חום	קיימות	30,31 32,33 34		
			35		
שצ"פ	ירוק		40		
			41		
			42		
			43		
			44		
			45		
שבילים	ירוק מותחם אדום		51		
			52		
			53		
			54		
סה"כ					

22. תנאים לקבלת היתר בניה :

- לא יוצא היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח וגימור למתחם כפי שיוגדר ע"י מהנדס העיר. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, ותכלול את המרכיבים הבאים :
- א. תכנית לפיתוח המתחם המבוקש, כולל השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים, והמגרשים הפרטיים הסמוכים.
 - ב. פיתוח המדרכה והשבילים הגובלים.
 - ג. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה.
 - ד. גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
 - ה. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים.
 - ו. פתרונות להסתרת כביסה.
 - ז. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים.
 - ח. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית.
 - ט. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוויין, אנטנות רדיו וטלוויזיה.
 - י. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבור החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל המערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.
 - יא. פתרונות לאגירה וסילוק אשפה.

23. מניעה וסילוק מטרדים :

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.
- ב. מבלי לגרוע מסמכויותיה עפ"י כל דין - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר בנושאים הבאים :
 1. קביעת שלבי סגירה ואו הריסה ופינוי של מבנים קיימים במגרש הבניה ובשטחים הציבוריים שבמתחם.
 2. גידור ושילוט.
 3. משרד ומבנה לפועלים.
 4. אחסנת חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
 5. שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
 6. רישום זכות מעבר ע"פ הוראות תכנית זו.
 7. פיתוח שבילים, שצי"פ ושפי"פ והבטחת אחזקתם.
 8. הבטחת התחזוקה של השטחים המשותפים שבמגרש הבניה.
 9. רישום האיחוד והחלוקה.
 10. אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
 11. מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.

24. גימור בחומרים עמידים:

- א. גימור הבניינים בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קרמיים, בטון גלוי, טיח אקרילי בחלקים מסוימים עפ"י תנאים ואישור מהנדס העיר..
- ב. הבקשות להיתרי בניה יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור הבניינים.

25. מזגנים:

- א. בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר מרכזי או דירתי או להצבת מזגנים מפוצלים.
- ב. מיקום מתקני מיזוג אויר יקבע כך, שפליטת רעש אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור, בתאום עם מהנדס העיר.
- ג. מעבים ליחיד צמודות קרקע יותקנו בגג עליון של הבנין ומתחת לרשת יחד עם שאר המתקנים הטכניים.

26. תחנות טרנספורמציה:

- תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר יבנה על פי הוראות היתר.

27. טיפול במטרדי רעש:

- א. הבניה בתחום התכנית תתבצע לפי תנאי הנספח האקוסטי.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתרי הבניה של הבניינים שבתחום התכנית תנאים להבטחת בצוע הפתרון האקוסטי (קיר או סוללה) לאורך הכביש העוקף המזרחי. זאת על ידי השתתפות בעל המגרש בהוצאות הקמת הפתרון האקוסטי לפי היחס שבין שווי המגרש עפ"י טבלת האיזון וההקצאה לשווי כלל המגרשים הפרטיים שבתכנית.

28. בניינים להריסה:

- לגבי המבנים הקיימים במגרשים מספר 20, 401 ומסומנים להריסה: ההחלטה אם המבנים יהרסו, ואם לא-מה תהא צורת שימורם, תקבע על ידי הועדה המקומית, לאחר התייעצות עם הועדה לשימור אתרים.
- ביצוע ההריסה או השימור יעשה ע"י בעל המגרש על פי תנאים שתקבע הועדה המקומית כתנאי להיתר.

29. עצים לעקירה:

כל העצים שבתחום הקו הכחול מיועדים לעקירה. העצים שבמגרשים מספר 23, 24 ובמגרשי השצ"פ יעקרו לאחר אישור תכנית מפורטת נופית בועדה המקומית לעקירה ונטיעה מחדש.

30. הפקעה:

הועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואלה ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. השטחים המיועדים לצרכי ציבור הם המגרשים כדלקמן:

כבישים	30,31,32,33,34,35
שצ"פ	40-45
שבילים	51-54
שטחים למבני ציבור	20-23
שטח למתקנים טכניים	50

31. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

32. תשריט חלוקה:

לאחר מתן תוקף לתכנית תוכן ע"י הבעלים תכנית חלוקה לצורכי רישום לפי סעיף 125 לחוק והיא תועבר לביצוע בלשכת רישום המקרקעין על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

חתימת בעלי הקרקע : "גני הנשיא הראשון" בע"מ, עיריית רחובות ואחרים

קרדן נדל"ן
יזום ופיתוח בע"מ

בן יקר גת
תמכה להנדסה ולגור בתים

גני הנשיא הראשון בע"מ
ח.פ. 1-2-198889-51

חתימת היוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה - רחובות

חתימת המתכנן ועורך התכנית : אורי בלומנטל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' אדירים 37, צהלה, ת"א. טל': 03-6486178, פקס': 03-6491694

אורי בלומנטל
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' אדירים 37, צהלה, ת"א
טל': 03-6486178/9

24.6.2001

תאריך: ינואר 2000

עדכון : מרץ 2000 (לאחר אישור ועדה מקומית)

אפריל 2000

מאי 2000

דצמבר 2000 (עדכון לפי דרישות הועדה המחוזית)

ינואר 2001 - להפקדה

יוני 2001 - למתן תוקף

מספר: BY96

BY97