

4-12678

RECHOVOTS

עיריית רחובות  
מינהל הנדסה  
31-01-2002  
**נתקבל**  
תכנון בנין ערים

מרחב תכנון מקומי - רחובות

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
17-02-2002  
**נתקבל**  
תיק מס' .....

תכנית מתאר רח/1101/17  
שינוי לתכנית מתאר רח/1101/7  
ולתכנית רח/מק/1101/7א'

נבדק ונכונה / לאשר /  
החלטת הועדה / מס' 19/2/02 / תאריך  
"מקבץ דיוור רחובות"  
מס' 11/02 / תאריך  
מתכנת המחוז

- יוזמת התכנית : מ.א. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ
- בעלי הקרקע : אחים נ. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ, יצחק כהן, עיריית רחובות
- המתכנן : ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' 1101/17  
בישיבה מס' 200/100 מיום 12.16.01 הוחלט  
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לאשרה.  
.....  
רמ"ח הנדסה  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 1101/17  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
.....  
יו"ר הועדה המחוזית

ספטמבר 2000  
אוקטובר 2000  
ינואר 2001  
יולי 2001

## דברי הסבר:

תכנית רח/1101/7 קיבלה תוקף בדצמבר 1996.

התכנית המאושרת שינתה את יעוד השטח אשר יועד, כמו כל הסביבה, למגורים, ויעדה אותו לאזור תעסוקה - המוגדר "אזור מסחרי מיוחד".

כוונת תיקון זה הוא לאפשר הקמת "מקבץ דיר" לפי תנאי והוראות משרד הקליטה, מעל שטחי המסחר, במגרש 102, ולתקן בהתאם את הוראות התכנית.

כמו כן; מאמצת תכנית זו את עדכון הוראות הבינוי אשר אושרו בתכנית רח/מק/1101/7א אשר אושרה למתן תוקף באוגוסט 2000.

מחוז	:	המרכז
מרחב תכנון מקומי	:	רחובות
ישוב	:	רחובות
מס' התכנית	:	תכנית מתאר רח/ 7/1101 ג
שינוי לתכנית מס'	:	מתאר רח/ 7/1101 ; רח/מק/ 7/1101 א
שם התכנית	:	"מקבץ דיור - רחובות"
גוש	:	3697
חלקות	:	75 ; 74 ; 73 ; 72 ; חלקי חלקות: 305 ; 86
גוש	:	3698
חלקות	:	חלק מחלקה 8
שטח התכנית	:	6,460 מ"ר
מיקום התכנית	:	בדרום העיר רחובות; ממערב לרח' הרצל בין רחובות דהארי ויעקובי.
בעלי הקרקע	:	אחים ג. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ, כהן יצחק; עיריית רחובות.
היזמים	:	מ.א. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ כתובת: סוקולוב 48 חולון טלפון : 03-5059998 פקס: 03-5055591
המתכנן	:	ישראל ברלב - אדריכל ומתכנן ערים מס' רישום 7955 כתובת: רח' המלכים 42 רמה"ש 47271 טלפון : 03-5493203 פקס: 03-5407994
תאריך	:	ספטמבר 2000 אוקטובר 2000 ינואר 2001 יולי 2001 ספטמבר 2001

**1. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:**

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, והכולל נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500.  
 ג. נספח הנחיות אקוסטיות.  
 כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**2. מטרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד מגרש 102 מ"שטח מסחרי מיוחד ל"שטח מגורים מיוחד" בו מתוכננות הקמת 144 יח"ד מעל קומה מסחרית ו- 3 קומות חניה תת-קרקעית.  
 ב. הוראות והנחיות לבנוי.

**3. יחס לתכניות קודמות:**

- על תכנית זו יחולו הוראות תכנית רח/7/1101 ותכנית רח/מק/7/1101/א, למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

**4. תכליות והוראות בניה:**

- א. שטח מסחרי מיוחד: מגרש 101 - מיועד למסחר ולמשרדים כמפורט בתכנית רח / 7/1101.
- ב. איזור מגורים מיוחד: מגרש 102 - מיועד להקמת מקבץ דיור לפי תנאי משרד הקליטה, מעל קומה מסחרית. מספר היחידות המכסימאלי המותר במקבץ זה: 144 יחידות. מתוכן: כ 66% בעלות חדר אחד בשטח 25 מ"ר (כ 96 יחידות) כ 33% בעלות שני חדרים בשטח 36 מ"ר (כ 48 יחידות) שטח הדירות אינו כולל את חלקם היחסי בשטחים הציבוריים של הבניין.  
 מיקלוט ומיגון הבניין יבוצעו בהתאם להנחיות מפקדת העורף.
- ג. דרך משולבת: רח' דהארי יסגר בחלקו ויוגדר כחלקה "א" המיועדת לדרך משולבת. בשטח הדרך המשולבת יותרו: פתוח גנני, מסעות לרכב, חניות לרכב.  
 הכל לפי תכנית הפיתוח שתוגש.

## 5. זכויות בניה:

## ריכוז זכויות הבניה במצב קיים:

סה"כ שטח בניה	שטחים בקומה			מטרה	קומה	מגרש (שטחו)
	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי			
1,770	590	590	---	3 מרתפי חניה	קרקע	101 (שטחו: 603 מ"ר)
590	590	590	---	מסחר ומשרדים		
2,367	394	80	314.5	משרדים		
4,727				סה"כ		
7,800	1,950	1,950	---	4 מרתפי חניה	קרקע	102 (שטחו 1,987 מ"ר)
1,950	1,950	950	1,000	מסחר ומשרדים		
5,627	1,125	230	895	משרדים		
991	991	230	763	משרדים		
16,368				סה"כ		
21,095				סה"כ		

## ריכוז זכויות הבניה במצב מוצע:

סה"כ שטח בניה	שטחים בקומה			מטרה	קומה	מגרש (שטחו)
	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי			
1,770	590	590	---	3 מרתפי חניה	קרקע	101 (שטחו: 603 מ"ר)
590	590	90	500.0	מסחר ומשרדים		
2,367	394	80	314.5	משרדים		
4,727				סה"כ		
5,850	1,950	1,950	---	3 מרתפי חניה	קרקע	102 (שטחו 1,987 מ"ר)
1,950	1,950	950	1,000	מסחר ומשרדים		
5,625	1,125	230	895	מגורים		
993	993	230	763	מגורים		
14,418				סה"כ		
19,145				סה"כ		

**הערות:** תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד ל- 20% משטח הקומה.

## 6. הנחיות נוספות לגבי תכליות ומגבלות הבניה:

- א. קוי בנין: לפי תכנית הבינוי וכדלהלן:
  - לכיוון רח' הרצל - 5 מטר (פרט לקולונאדה - ראה להלן).
  - לכיוון הרח' הצפוני - 5 מטר, פרט למרתף חניה וחניון שיבנו בקו בנין 0.
  - לכיוון מדדחוב (רח' דהארי) קו בנין 0.
  - לכיוון הרח' המזרחי - 5 מטר.
- ב. כסוי שטח: במפלס קומת הקרקע - 100% משטח המגרשים.
- ג. גובה עליון: על פי החתכים המצורפים לתוכנית הבינוי.
- ד. קולונאדה: תותר בניית קולונאדה לכל אורך החזית המסחרית כמתואר בנספח הבינוי.
- ה. הכניסות לשימוש המגורים ולשימושים המסחריים תהיינה נפרדות.
- ו. השטח הצמוד למועדון בקומה א' יפותח לרווחת הדירים עם ספסלים ועציצי נוי, וירשם כרכוש משותף.

**7. נספח בינוי, גימור בחומרים עמידים:**

- א. עבור מגרש 101 יוכן נספח בינוי - התואם בחומרי גמר וחזיתות למגרש 102, לאישור מהנדס העיר, טרם הוצאת היתר בניה.
- ב. גימור בתחום התכנית יהיה בחומרים עמידים כגון: אבן נסורה, חומרים קידמייים, בטון גלוי, טיח גרנוליט, טיח אקרילי עם גרגירי קוורץ.
- ג. הבקשות להיתרי בניה יכללו הוראות בדבר סוגי החומרים הנדרשים לגימור בנינים בקטע המתוכנן.

**8. בניה על גגות:**

- על גגות המבנים תותר הקמת אנטנות, מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום ומיזוג.

**9. חנייה:**

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים, במגרש חניה בנוי ובחניון תת קרקעי כפי שנראה בחתך תכנית הבינוי.  
כל שימוש עיקרי בשטח החניונים התת קרקעיים יהווה סטייה ניכרת. כמות החניות הדרושות יחושבו לפי תקן חניה של מכונית אחת לכל 25 מ"ר מסחר ומכונית אחת לכל 40 מ"ר משרדים.
  - ב. תותר חניה בשטח הדרך המשולבת, כחלק מעיצובה הכללי.
  - ג. כניסה ויציאת רכב למגרשי התכנית רק מכון הדרך המשולבת.
  - ד. החניון התת-קרקעי יהיה אחד עבור 2 מגרשי התכנית עם כניסה ויציאה אחת. במגרש 102 יבנו כ- 140 מקומות חניה תת קרקעיים.
- מכמות זו ייועדו לדיירי המגורים חניות לפחות בשיעור של חניה אחת לכל 4 יח"ד.

**10. מניעת וסילוק מטרדים:**

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתר בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה.
- ב. ביצוע עבודות בניה - הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים למתן היתר בנושאים הבאים:
  - קביעת שלבי סגירה, הריסה ופינוי של מבנים קיימים באתר הבניה.
  - גידור ושילוט.
  - משרד ומבנה לפועלים.
  - אחסנה חומרים במבנה סגור ובשטח פתוח.
  - שינוע, ריכוז וסילוק פסולת.
  - אישור דוגמאות של חומרי גימור לפני השימוש והביצוע.
  - מניעת פגיעה במתקנים עירוניים וציבוריים.

**הערה:** התנאים הנ"ל הינם בנוסף לסמכויות הועדה על פי דין.

**11. תשתיות:**

- מערכות התשתית בתוך שטח התוכנית תהיינה תת-קרקעיות, תכנון יעשה יחד עם תכנית הפיתוח.

**12. תנאים למתן היתר בניה:****א. תכנית פיתוח:**

לא יינתן היתר בניה עד להכנת תכנית פיתוח עבור כל מגרש נשוא היתר הבניה ואישורה ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות סביבה.

**ב. הריסת המבנה הקיים בתחום הדרך:**

תנאי להוצאת היתר בניה עבור מגרש 101 הוא הריסת המבנה הקיים בתחום הדרך.

**ג. פיתוח השצ"פ ברח' דהארי:**

הועדה המקומית יכולה להתנות הוצאת היתר אכלוס עבור מגרש 102, בקבלת התחייבות היזם לביצוע פיתוח השצ.פ. ברח' דהארי (בשטח של כ- 50 מ"ר). ביצוע ההתחייבות יהיה בתוך 90 יום מקבלת ההוראה לבצוע אשר תוצא ע"י מהנדס העיר.

**ד. אחזקה:**

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בהיתרי בניה תנאים להנחת דעתה אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת, ושמירתם במצב נאות של השטחים המשותפים במגרשים ובמבנים אליהם מתייחס ההיתר.

**13. הוראות בנושאי איכות הסביבה:****א. פסולת מוצקה**

- (1) תכניות הבקשה להיתרי בניה יכללו מקום מיוחד בתוך שטח המגרש המיועד לכלי אצירה לפסולת, כל האצירה יוצבו במבנה מיוחד שיבנה בבניה קשיחה וינוקז אל מערכת הביוב ועל פי הוראות מהנדס העיר.
- (2) נפח כלי האצירה הכולל (במקרה שאין דחיסה) יחושב לפי תדירות פינוי שאינה קטנה מ- 3 פעמים בשבוע למניעת מטרדי ריח.
- (3) אחסון, פינוי וטיפול בפסולת רפואית נגועה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

**ב. שפכים**

- (1) תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.
- (2) איכות השפכים לפני החיבור למערכת הביוב העירונית תעמוד בקריטריונים עפ"י חוק לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב), תשמ"א 1981.

**רעש**

- (1) ינקטו כל האמצעים הדרושים כך שמפלס הרעש כתוצאה מהפעילות במבנה, לרבות רעש מפעולת מערכות למיכניות ומתקנים, לא יעלה על מפלט הרעש המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.
- (2) הבנין יקבל טיפול אקוסטי לצורך הנחתת רעש על פי הנספח האקוסטי של תמ"א 15, שזת תעופה, דרישות להתאמת מבנים בתחום רעש של 35-40 תוד"ר- המצורף כנספח לתכנית.

**תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור היחידה לאיכות הסביבה לעמידת המבנה בהוראות תמ"א 15 הנ"ל.**

- (3) המבנה יכלול מערכת מיזוג אויר מרכזית, או מספר מזגנים שמיקומם יפורט בתכניות הבקשה להיתר בניה. לא יותקנו יחידות מזגנים בקיר הפונה אל בניני מגורים סמוכים.

ד. זיהום אויר: מערכת האוורור בחניונים סגורים תבטיח זילול חד תחמוצת הפחמן לעמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

14. תאום רשות עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות ובנכס הגובל בהן, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.  
 ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.  
 ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.  
 ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן. אלא הסכמה עקרונית בלבד.

15. תחנת טרנספורמציה:

תחנת טרנספורמציה תהייה בנויה בלבד או כחלק בלתי נפרד מבניין אשר יבנה על פי הוראות תכנית זו.

16. ביצוע התכנית:

בתוך 5 שנים ממתן תוקף לתכנית.  
 כבצוע התכנית יחשב תחילת בניה של אחד משני מגרשי התכנית.

17. הפקעות:

השטח המיועד לדרכים ושצ"פ יופקע ע"י הועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשל"ה 1965, סעיפים 188 א' ו-ב'.  
 סימון ההפקעות בתשריט נעשה באופן גרפי בלבד.  
 במקרה של התוויה דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת תעשה קביעת גבול ההפקעה על פי תכנית תנועה גיאומטרית באישור מהנדס התנועה של העיריה.

18. היטל השבחה:  
 ישולם על פי החוק.

19. חתימות:

  
 ישראל ברלב

המתכנן:

  
 מ.א. נתנאל

היוזם:

מ.א. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ

ועבודות ציבוריות בע"מ

  
 אחים נ. נתנאל

בעל הקרקע:

אחים נ. נתנאל חב' לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ



נספח לתכנית דח/101/7/ג  
(חוק ההוראות האקוסטיות בת.מ.15)  
ג'נספח-3 צמודים

- 124 -

7. דרישות לחכנון מבנים בתחום רעש שבין 70 ל-75 Ldn (35 עד 40 תח"ר) - הפחתת רעש של 35 דציבל (A)

א. עמידה בדרישות

תכנון העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להנחתת הרעש המזערית היא 35 דציבל (A).

ב. כללי

- 1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בטיס או בטיח, או יאטמו בחומר אטימה מיוחד.
- 2) במקומות שבהם חודרת צנרת או חעלה או מערכת כבלים דרך קיר חיצוני, הרווח שבין הצנרת החעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בטיס או בחומר אטימה מיוחד.
- 3) לא יעשה שימוש ביחידות אורזור או מיזוג אויר הפוגעות בכושר הנחתת הרעש של הקיר או החלון.
- 4) יש להמנע מהפניית הפתחים בחדרי השינה המגורים והמטבח לכיוון ציר הטיסה.
- 5) בכל חדר השינה תוחקן תקרה אקוסטית או יעשה שימוש בטיח מקיר לקיר.

ג. קירות חיצוניים

- 1) קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 44 דציבלים לפחות.
- 2) הקירות הבנויים יהיו בעלי משקל של 300 ק"ג למ"ר לפחות, ומסוייחים משני הצדדים.
- 3) קירות קלים, כפולים, מעץ או מגבס יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו במחוק בטיח או באריחים מאבן.

העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוחות גבס בעלי עובי מינימלי של 25 מ"מ. חיבור לוחות הגבס הפנימיים לניצבי הקיר יהיה בעזרת חפטים קפיציים מיוחדים. משקל העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה לפחות 20 ק"ג למ"ר. הציפוי החיצוני יהיה אטום כולו.

חומר בידוד בעובי 5 ס"מ לפחות יוחקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר, בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

ד. ח ל ו נ ו ת

- 1) חלונות אחריים מאלה המחוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בדוד לרעש של 33 דציבלים לפחות.
- 2) הזגוגיות, בחלונות בעלי זיגוג כפול, תהיינה בעובי מינימלי של 4 מ"מ. הרווח בין הזגוגיות יהיה לפחות 75 מ"מ.
- 3) כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה מיוחדת. אין להשתמש במרק לאיטום המרווח בין הזגוגיות ומסגרת החלון אלא בתושבות ניאופרן או חומר אלסטומרי דך.
- 4) זיגוג או-חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אויר ע"י חומר איטום שאינו מחקשה או גומי אלסטומרי דך.
- 5) משקוף החלון יותקן בצורה אטומה לדליפות לקיר החיצוני עם חומר איטום שאינו מחקשה. האיטום יעשה משני צדדיו של המשקוף.
- 6) השטח הכללי של הזיגוג בחלונות ובדלתות של חדרי שינה לא יעלה על 20% משטח הרצפה.

ה. ד ל ת ו ת

- 1) דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות אינדקס בידוד של 34 דציבלים לפחות.
- 2) כל הדלתות החיצוניות תהיינה דלתות כפולות. דלתות בעלות צירים תהיינה מעץ מלא או מלוחות מחכת כפולים בעלי חלל ממולא בחומר בידוד, בעלות עובי של 45 מ"מ לפחות ותהיינה אטומות לכל היקפן בגומי דך. הדלת השניה תהיה מרוחקת מהדלת הראשונה מרחק של 100 מ"מ לפחות. אחת מהדלתות יכולה להיות דלת רגילה, כש איטום מסביב להקפה.
- 3) הזיגוג של דלתות הזזה חיצוניות יהיה כפול, בעל מרווח של 100 מ"מ בין שכבות הזיגוג. כל מסגרת זזה תהיה אטומה באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אויר דרך החריצים. הזיגוג של דלתות הזזה יהיה בעל עובי מינימלי של 5 מ"מ. שתי שכבות הזיגוג לא תהיינה זהות בעובין.
- 4) הזגוגיות בדלתות תורכבנה בצורה אטומה בעזרת חומר איטום שאינו מחקשה או חומר אלסטומרי דך.
- 5) משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף 2. (5).

1. ג ג ו ת

- (1) מבנה הגג והחקרה, אם הם אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד כולל לרעש של 45 דציבלים לפחות.
- (2) הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- (3) חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.

2. אורור

- (1) מערכת, או יחידה של איורור מיכני תוחקן בכל חדרי המגורים, המטבח והשינה להספקת אויר צח וסחרור האויר מבלי צורך לפחות כל דלת, או פתחים אחרים לחוץ.
- (2) פחחי אורור לעליית הגג יהיה במספר ובגודל מינימליים.
- (3) במקרה שמאורר (ונטה) מוחקן לאורור עליית הגג תוחקנה על פחחי היניקה והפליטה של המאורר תעלות פה בעובי 1 מ"מ לפחות מצופות בצדן הפנימי בבידוד אקוסטי (DECELS) בעובי 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות ויכלול לפחות פניה אחת של 90 מעלות.
- (4) כל תעלות האורור המחברות את פנים חדרי המגורים והשינה לחוץ תהיינה בעלות אורך של 3 מ' לפחות, עם בידוד אקוסטי פנימי בעובי 5 ס"מ ותכלולנה לפחות פניה אהה של 90.

24/01/02

ישראל בולב - אדריכל

מ.א. נתנאל

מפד"מ  
ועבודות ציבוריות בע"מ

מ.א. נתנאל, תבונה לבנין ועבודות ציבוריות בע"מ

מחום ג. נתנאל  
מפד"מ  
ועבודות ציבוריות בע"מ

מחום ג. נתנאל, תב. לבנין ועבודות ציבוריות בע"מ