

4-12920

עיריית רחובות  
מינהל הנדסה  
28-01-2002  
נתקבל  
תכנון פנין ערים  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-דמלח  
17-02-2002  
נתקבל  
תיק מס':

תכנית מפורטת מס' רח/ 2106 / 4 - רחובות  
שינוי לתכנית מס' רח/מק/ 2106 / 1  
ולתכנית מס' רח/במ/ 2106

נבדק וניתן ~~לשחרר~~ / לאשר  
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
מס' 2106/4  
מתכנת המחוז

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/ 2106 / 4  
בשיבה מס' 2106/4 מיום 8.13.02 חוזק  
להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז המרכז כהמלצה להסדרה/לאתירה.  
המנהל

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965  
אישור תכנית מס' רח/מק/ 2106 / 4  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 (ג) לחוק  
הועדה המחוזית

פברואר 2000

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

תכנית מפורטת מס' רח/ 2106 / 4 - רחובות

שינוי לתכנית רח/ מק/ 2106 / 1 ולתכנית מס' רח/במ/ 2106

- |            |              |
|------------|--------------|
| 1. מחוז    | המרכז.       |
| נפה        | רחובות.      |
| עיר        | רחובות.      |
| גוש        | חלק מ- 3697. |
| חלקי חלקות | 257,248,246. |
| מגרשים     | 306,302.     |
2. שם התכנית
- תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מס. רח/ 2106 / 4 ברחובות, שינוי לתכנית מס' רח/מק/ 2106 / 1 ולתכנית מס' רח/במ/ 2106
3. מסמכי התכנית
- 3.1 5 דפי הוראות.
- 3.2 התשריט.
- התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 3.3 תכנית בינוי מנחה (חלק מהתשריט).
- תכנית בינוי מנחה המצורפת לתכנית זו ערוכה בק.מ. 1:1250 והיא מהווה מסמך מנחה בלבד. התכנית מנחה את עקרונות הבינוי כפי שיפורטו אחר כך בתכנית בק.מ. 1:500 בהתאם להוראות תכנית רח/מק/ 2106 / 1.
- 3.4 נספח א': תדריך אקוסטי (עמ' א' ב' ג' ד') – נספח מחייב.
- |               |             |
|---------------|-------------|
| 4. שטח התכנית | 4.965 דונם. |
|---------------|-------------|
5. תחולת התכנית
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע של 4.965 דונם, הנמצא בשטח השיפוט של רחובות בגוש 3697 על חלקי חלקות :
- 257,248,246 (מגרשים 306,302).

6. רחובות גובלים הרצל, שלום דהרי, והמשך רחוב הרב דוד ישראל.
7. יוזם התכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות, ועיריית רחובות.
8. מחבר התכנית א. פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב מיטב 6 תל-אביב.
9. בעלי הקרקע עיריית רחובות.
10. מטרות התכנית
- 10.1 שינוי יעוד מגרש 302 (ששטחו 1914 מ"ר) ומגרש 306 (ששטחו 3051 מ"ר) משטח לבניני ציבור לאזור מגורים ג', להקמת 90 יח"ד סה"כ.
- 10.2 קביעת הוראות בניה.
11. יחס לתכניות קיימות - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רח/במ/ 2106 ותכנית רח/מק/ 2106 / 1 במידה ולא שונו בתכנית זו.
12. שלבי ביצוע - תוך 10 שנים.
13. היטל השבחה - היטל השבחה יחול על תכנית זו, בהתאם לחוק.
14. מקלטים וממ"דים - לפי הוראות הג"א.
15. חניה
- 15.1 תקן החניה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה, אך כמות החניה המוצעת לא תפחת מהצעת התקן של משרד התחבורה משנת 1994.
- 15.2 כל החניה תהיה תת קרקעית.
16. ניקוז וגינון 30% מתכסית הקרקע (כולל תת קרקעית) תהיה מגוננת ופנויה לצורך ניקוז והחדרת מי נגר עילי בתחומי המגרש, או חובת פתרון מאולץ אחר בעת היתרי בניה להבטחת ניקוז בתחומי המגרש - באישור מהנדס הועדה המקומית.
17. מרתפים תותר הקמת מרתף ששטחו אינו עולה על 90% משטח המגרש :
- 17.1 השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים, לא יותר מ- 4.5 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המחסנים לא יעלה על 4,5 מ"ר ליח"ד (סה"כ במרתף ובקומה מפולשת). וכן לחדרי משחק לכלל דיירי הבית, חדרי הסקה, חדרי מכוונות, מקלט וחניה.
- 17.2 המרתף לא יבלוט מן המפלס של הכניסה הקובעת לבנין.
- 17.3 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. כל השימושים במרתף למעט חניה לא יחרגו מקונטור הבנין.
- 17.4 הועדה המקומית רשאית להתיר הקמתם של מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש או המתחם.
- 17.5 לא תותר כניסה למרתפים אלא מתוך המבנה.

הקומה המפולשת תכלול גם מחסנים לדיירי הבית ובלבד שסך שטח המחסנים לא יעלה על 4,5 מ"ר ליח"ד (סה"כ במרתף ובקומה מפולשת).

18. קומה עמודים מפולשת

מגרשים 302 ו-306 כלולים במתחם I לפי תכנית מקורית רח/מק/ 2106 / 1. לפיכך יחולו כל הוראות התכנון למתחם זה גם על מגרשים אלה, כדלקמן :

19. מתחם תכנון

### 19.1 תכנית בינוי

היתרי הבניה בכל מתחם יוצאו לפי תכנית בינוי באישור הועדה מקומית בלבד.

תכנית הבינוי לא תסטה מעקרונות תכנית הבינוי המנחה בק.נ.מ. 1:1250 המצורפת לתכנית זו.

תכנית הבינוי תוכן בק.נ.מ. 1:500 והיא תכלול :

- חלוקה למגרשים.
- העמדת מבנים.
- פירוט גובה מבנים ומספר יח"ד בכל מבנה.
- פירוט קווי בנין ומרווחים בין בנינים.
- פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים.
- פירוט חומרי גמר הפיתוח.
- לתכנית יצורף נספח חתכים מחייב בכל הקשור למספר הקומות המירבי.
- לתכנית הבינוי תצורף תכנית הסדרי תנועה וחנייה.

### 19.2 תכניות פיתוח

היתרי הבניה בתחום התכנית יוגשו לאחר שיאושרו ע"י הועדה המקומית תכניות פיתוח.

- פעולות הבניה בשטח תכנית זו יעשו בד בבד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה.

- תכניות הפיתוח אשר יכללו ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח עליון ותחתון), מתקני בזק וטל"כ ויתר התשתית הדרושה.

גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חנייה, וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.

- בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכ"כ בהתאם לתכנית פיתוח.

- מתקני טרנספורמציה עבור חברת חשמל לצורכי מגורים יאותרו במגרשי המגורים.

20. איכות הסביבה תנאים מיוחדים בגין המצאות התכנית בתחום השפעה של מראות ונחיתות של מטוסים.

20.1 הוראות אקוסטיות המפורטות בנספח א' (של תכנית זו) לתכניות המתייחסות למניעת רעש באזור שבין 35 ל-40 תח"ר יחולו על תכנית זו, ויהיו תנאי למתן היתרי בניה.

20.2 גובה מבנים מירבי יהיה כמצויין בסעיף 21 שלהלן. כל תוספת גובה מותנת בתאום עם משרד הבטחון.

20.3 אנטנה/אנטנות מרכזית/מרכזיות לכל השכונה ימוקמו בתאום עם משרד הבטחון, לא יותרו אנטנות נוספות.

20.4 הערת אזהרה.

המקרקעין שבתחום תכנית זו מצויים בקרבת שדה תעופה של תל נוף ולכן תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין, כדלקמן:  
 "המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בשל קרבתם לשדה התעופה תל-נוף בתחום אשר עליו חלות הוראות בניה ע"פ הנספח האקוסטי בגין רעש מטוסים, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית".  
 ביצוע רישום הערת אזהרה יהיה ע"י יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.

21. גובה מירבי

21.1 גובה הבניה המירבי בתכנית זו הוא 115 מ' מעל פני הים (אבסולוטי) בשטח התכנית שמדרום לקו רוחב 143000 ו-120 מ' מעל פני הים (אבסולוטי) בשטח התכנית שמצפון לקו רוחב 143000. הגבלה זו נובעת מטעמי בטיחות הטיסה.

אין לחרוג מגובה זה לחלוטין, כולל כל ציוד המוצב על גג המבנים, וכולל ציוד המשמש במהלך הבניה. כמו כן, אין להתיר בניה מעל גובה זה במסגרת הליך של הקלה.

21.2 בשטח המסומן בתשריט ע"י קו מרוסק/מנוקד "ציר קרן קואורדינטות" ושני קוי תיחום במרחק של 19.8 מ' משני צידין, גובה המבנים לא יעלה על 68 מ' מעל פני הים. הגבלת גובה זו היא מוחלטת ואין לאשר חריגה ממנה במסגרת הליך כלשהו, לרבות הקלה.

21.3 על אף האמור בסעיף זה יהיה מספר הקומות כמצויין בלוח האזורים ובתכנית הבינוי.

22. לוח אזורים - ראה עמוד 5.

23. עתיקות : תחום התכנית שבנדון הוא שטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

24. חתימות :

יוזם התכנית :

מחבר התכנית :

א. פוגל, א. שהם  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' מיזב 6, ת"א 6100000

לוח אזורים 22.

קווי בנין	גובה מבנים (5)	מ"ר בניה לשטחי שירות				מ"ר מורבי		מס' יחיד	שטח מגרש (מ"ר)	צבע וסימון בתשריט	מס' מגרש	האזור
		מס' קומות מורבי	יתר שטחי שירות	קומות עמודים מופלשת	קומות עמודים מופלשת	מס' מורבי	לשמשנים עקרויים					
אזורי	קדמי צדדי	מס' קומות מורבי	מס' קומות עמודים	מס' קומות עמודים מופלשת	מס' קומות עמודים מופלשת	מס' קומות עמודים מופלשת	מס' קומות עמודים מופלשת	מס' יחיד	שטח מגרש (מ"ר)	צבע וסימון בתשריט	מס' מגרש	האזור
כמסומן בתשריט (3)	כמסומן בתשריט (3)	קומות עמודים חלקיות + 13	לפי 30 מ"ר (4)	לפי 30 מ"ר (4)	לפי 30 מ"ר (4)	לפי 30 מ"ר (4)	לפי 30 מ"ר (4)	38	1914	צהוב	302	מגורים ג'
כמסומן בתשריט (בנספח הבנין)	כמסומן בתשריט (בנספח הבנין)	קומות עמודים חלקיות + 9	לפי 30 מ"ר בממוצע ליחיד	לפי 30 מ"ר (1) 300	לפי 30 מ"ר (2) 1722	לפי 30 מ"ר (4) 4560	לפי 30 מ"ר (4) 300	38	1914	צהוב	302	מגורים ג'

- (1) כולל 4,5 מ"ר מחסן ליחיד, כהוראת שעיף 18.
- (2) לחניה ולמחסנים, כהוראת שעיפים 15, 17 בתכנית זו.
- (3) קו הבנין המורח במגרש 306 נקבע בנין הימצאות התכנית בתחום השפעה של המראות ונחיתות מטוסים.
- (4) גודל יחיד לא יפחת מ- 120 מ"ר.
- (5) על אף האמור בסעיף מס' 21. בתכנית זו, יהיה מס' הקומות כמצויין בלוח האזוריים לעיל.

נספח א' - תדריך אקוסטי לבניית בנייני מגורים ומוסדרות ציבור רגישים לרעש

1. כללי

ההנחיות האקוסטיות לבניית בנייני מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש, מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים.

חופש הבחירה בין תנאי שקט יחסיים ומגורים עם חלונות סגורים לבין מגורים עם חלונות פתוחים נתון בידי הפרט, אך יש להדגיש כי בתכנון נכון ניתן להבטיח הן תנאי אירור סבירים והן תנאי שקט יחסיים.

תכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בלוח מס' 1. תנאי זה הינו תנאי הכרחי לאישורה של התכנית על ידי מוסדות התכנון. על המתכנן ללוות את תכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית בשיעורים הנדרשים, או לחילופין לכלול בתכניתו את הדרישות המפורטות בתדריך זה.

יש להדגיש מספר נקודות :

1.1 איכות הביצוע והבניה משפיעה רבות על שיעור הפסד ההעברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והבניה ברמה נמוכה או בינונית תקטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדייר לא יהנה ממידת הפחתת הרעש התיאורטית המתוכננת גם כאשר הפתחים סגורים. על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביחוד באזורים החשופים לרמות רעש של 35 תח"ר ומעלה.

1.2 ניתן לשפר את התנאים האקוסטיים על ידי הגדלת הבליעה האקוסטית בחללים הפנימיים של המבנה, ככל שהבליעה בתוך המבנה תהיה רבה יותר, כן יובטחו תנאי שקט טובים יותר. מומלץ על כן להגדיל את משטחי הבליעה בדירה, לדוגמא: שטיח מקיר לקיר עדיף על פני רצפת בלטות חשופה.

לוח מס' 1

הפסדי העברה מינימליים בתוך מבנה שחלונותיו סגורים ביחס למפלס הרעש שמחוצה לו יהיו בשיעורים הבאים :

<u>הפסדי העברה ב- Ia (1)</u>	<u>רמת הרעש בתח"ר</u>
25	25-30
30 לפחות	30-35
35 לפחות	35-40
38 לפחות	40

בהתחשב בליקויי ביצוע המקטינים את הפסדי ההעברה, יש לכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפסדי העברה הגדולים ב- 3DB מהשיעורים הנקובים בטבלה מס' 1.

(1) על פי תקן 1004 של מכון התקנים.

2. דרישות חובה לרמת רעש מעל 35 תח"ר לבנייני מגורים.

לוח מס' 2 : פירוט דרישות חובה לבנייני מגורים

הערות	הדרישות	אלמנט הבניה
דוגמא: קיר בלוקים 20 ס"מ עם טיח משני הצדדים	קיר מאסיבי משקל ליחידת שטח 300 ק"ג למ"ר לפחות או קיר עם $I_a = 50\text{DB}$ (1) לפחות	קיר חיצוני
גג רעפים יבנה מעל תקרת בטון אך בשום אופן לא יאושר גג רעפים שמתחתיו תקרת רביץ בלבד	תקרת בטון עם טיח בעובי 10 ס"מ (משקל ליחידת שטח 270 ק"ג למ"ר לפחות) או תקרה בעלת $I_a = 45\text{DB}$ לפחות	תקרה בדירה עליונה
	החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה הוטרינה לא תהיה נגררת אל תוך הקיר הזכוכית תותקן בתוך פרופילי נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך לפחות בשתי רצועות לפי לוח מס' 3	פתחים
	הזיגוג ושטח מירבי של פתחים בקיר חיצוני	
	התריסים יהיו תריסי פתיחה	תריסים
	תוכן תשתית למזגנים בשכונה ובדירה	תשתית למזגנים
	תפרושת בנייני המגורים לא תיצור מבנה של חצר סגורה (COURTYARD)	תפרושת
	הדלת החיצונית תהיה בעלת מסה של כ- 30 ק"ג למ"ר לפחות, או דלת בעלת הפסד העברה של $I_a = 30\text{DB}$ לפחות. בהיקף הדלת יהיה פס איטום כפול מגומי רך. סף הדלת יכול להתאמה מיוחדת לאיטום (1).	דלת בקיר חיצוני
	סביב הפתחים בחדרים הרגישים יבנו הצללות שמימשיהן יקבעו לפי טבלה מס' 2	הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים
	אין להפנות את הפתחים בחדרים הרגישים אל כיוון ציר הטיסה	הפניית פתחים בחדרים רגישים

3. אמצעים להפחתת רעש בבנייני ציבור רגישים לרעש (35 תח"ר ומעלה).

אישור להקמת בנין ציבור רגיש לרעש ינתן בתנאי שילווח בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים להפחתת הרעש שיכללו בבניתו.

4. השטח המירבי של הפתחים כתלות בזיגוג.

לוח מס' 3 : השטח המירבי של הפתחים בקיר החיצוני כתלות בזיגוג ברמות שונות של תח"ר

סוג הזיגוג	זכוכית 6 מ"מ או $Ia=29$ DB	זכוכית כפולה 5 (8) 3 מ"מ או זכוכית, משורינת $Ia=33$ או 4+4 מ"מ או $Ia=33$	חלון כפול 4 מ"מ, 6 מ"מ או $Ia=43$	חלון אחר $Ia=38 - 39$
רמת התח"ר				
30-35	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 80%	ללא הגבלה	ללא הגבלה
35-40	שטח מירבי עד 40%	שטח מירבי עד 40%	ללא הגבלה	שטח מירבי עד 80%
40	-	שטח מירבי עד 20%	שטח מירבי עד 80%	שטח מירבי עד 60%

הערות :

1. עובי מצטבר של הזכוכית בחלון בעל זכוכית כפולה יהיה 8 מ"מ ועובי הזכוכית שונה.
2. בחלון הכפול יהיו פסי איטום בכל כנף.
3. מומלץ כי מסגרות החלון יהיו מסגרות תעשיתיות ברמת ביקורת גבוהה להשגת אטימות גבוהה.
4. מומלץ לחלק חלון בעל שטח גדול לחלקים המופרדים על ידי פסים קשיחים.
5. הנחיות לבנית הצללות סביב הפתחים בחדרים רגישים.
  - 5.1. ההצללות תבנה מבטון או חומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
  - 5.2. עובי הדופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
  - 5.3. כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
  - 5.4. עומק ההצללה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ, ויגדל ב- 5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
  - 5.5. יש לתכנן את ההצללות כך שלא תהוונה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.