

כספ 13000-4

משרד הפנים
 יחידת שירות מרכזי רמלה
 28-02-2001
 נתקבל

עיריית רהובות
 מחלקת מהנדס העיר
 13-02-2001
 נתקבל
 המנהל בנין העיר

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיוזמי 26/7/01
 תאריך
 מתכנתת המחוז

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית בנין עיר מפורטת מס' רח/106/1/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' רח/106/1.
 שינוי לתכנית מפורטת מס' רח/106/1-א.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 1/7/106/ח
 1/7/106/ח
 14.2.01
 סמנכ"ל תכנון

1. שם תכנית : תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מס' שינוי לתכנית מפורטת מס' רח/106/1
2. מסמכי התכנית : א. תקנון זה (6 דפים)
 ב. התשריט - התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.
4. שטח התכנית : 66,7 דונם.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 13 (חלק), 2810 (חלק)
 תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/106/1
 הוחלט
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה.

5. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח
6. גושים וחלקות : גוש 3694 חלקות: 35
7. המקום : מכון ויצמן למדע - ר
8. היזום : מכון ויצמן למדע.
9. בעל הקרקע : מכון ויצמן למדע.

10. מחבר התכנית : נ. פיין אדריכל - רח' סלוד 21, פתח תקוה. טל: 9305589
11. מטרת התכנית : מתן פתרונות דיור למדענים, מדענים בגמלאות וסטודנטים של מכון ויצמן בבתיים חד משפחתיים, דו משפחתיים, תלת - משפחתיים בשטח המיועד למגורים בתחום מכון ויצמן.
 א. קביעת שטח לאזור מגורים א.
 ב. קביעת שטח פרטי פתוח.
 ג. התווית שטח לדרכים ו/או לדרכים משולבות פרטיות וביטול דרך קיימת. (כל הדרכים פרטיות - בתחום מכון ויצמן).
 ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה ומגבלות בניה.

12. יחס לתכניות אחרות : א. תכנית זו מהווה תכנית שינוי לתכנית מפורטת רח/106/1 ו-רח/106/1-א אשר מיעדות את השטח כ"שטח למגורים".
 ב. על תכנית זו תחולנה הוראות כל תכנית מפורטת אשר חלה בתחום התכנית ואשר קבלה תוקף לפני מתן התוקף לתכנית זו, זאת בנוסף להוראות תכנית זו.
 במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות תכנית בנין עיר אשר קבלה תוקף לפני מתן התוקף לתכנית זו, אזי תקבענה הוראות תכנית זו.

13. עבודות עפר : עם המלצת התכנית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ניתן ותשתיות יהיה לאשר ביצוע עבודות עפר ועבודות תשתית בתחום התכנית.

14. האזורים ושימושים:

14.1 אזור מגורים א'

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים ותלת-משפחתיים בני שתי קומות, מדתף ועליית גג.

מכון ויצמן יהיה רשאי להמיר מגרשים לבניית בתים חד-משפחתיים למגרשים לבניית בתים דו-משפחתיים ו/או תלת-משפחתיים, ו/או להמיר מגרשים לבניית בתים דו-משפחתיים למגרשים לבניית בתים חד-משפחתיים ו/או דו-משפחתיים. וזאת ע"י שינוי הבינוי ואישורו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות בלבד.

ב. לא תותר פעילות יצרנית ועסקית בתחום המגורים, למעט מקצועות חפשיים באישור מכון ויצמן.

ג. עיצוב אדריכלי וחמרי גימור: עיצובם של טיפוסי הבתים יהיה כ"שפת חזית" תואמת תוך שימוש באלמנטים "מקשרים" חומרים אחידים וגוונים תואמים. גימור חזיתות יהיה בטיח עם ציפויים אקריליים ואבן. ציפוי האבן יהיה תואם בפרויקט כולו ובאישור המכון, לא יותר שימוש באבן פראית ו/או באבן מלוטשת.

ד. פיתוח השטח: פיתוח השטח יטופל בצורה אחידה באשר לגדרות, קירות תומכים, מדרכות, אופי הכניסות למגרשים וסככות התניה, לפי אישור מכון ויצמן.

ה. שטחי שרונת: תותר הקמת "חדר משק" כחלק מיחידת הדיור אשר ישמש לכביסה, מזווה, אחסנה וכד'.

ממ"ד (מרחב מזגן דירתי) יבנה בקומת הקרקע או במרתף.

לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים מיחידת הדיור למעט:
- סככת החניה לרכב אחד בחזית המגרש
- מחסן כלים בפינת המגרש האחורית. סוג המחסן וחומר הבניה יהיה אחיד ויקבע ע"י מכון ויצמן.

ו. מרתף: תותר הקמת מרתף בקונטור קומת קרקע של הבנין, ובתחום קווי הבנין המותרים. כניסה למרתף תותר אך ורק מתוך יחידת המגורים עצמה.

ז. גגות: גגות רעפים. שיפוע הגג 60% - 40%. בחלל גג הרעפים תותר בנית עלית-גג רק בהסכמת מכון ויצמן בכתב. גג חדר המשק - גג שטוח מבטון מזוין.

ח. מערכת סולרית: קולטי שמש למערכת סולרית יותקנו במישור גג הרעפים. הדוודים יוסתרו בחלל הגג.

ט. פרגולות: תותר בניתן של פרגולות עשויות עץ בעיצוב תואם ואחיד ומאושר ע"י מכון ויצמן:

- באזור היציאה מחדר המגורים אל הגינה האחורית - עד 20 מ"ר.

- באזור היציאה מפינת האוכל - עד 10 מ"ר.

- במרפסות הפתוחות בקומה א' - עד 50% משטח הגג הפתוח בבתים

החד-משפחתיים ועד 100% משטח הגג הפתוח הפונה לגינה האחורית בבתים הדו-משפחתיים.

14.1.1 אזור מגורים א' - מגרשים לבנינים חד-משפחתיים:

מגרשים 1-66, שטח מגרש 400 מ"ר (בקרוב). על כל מגרש תוקם יחידת מגורים אחת - 66 יחידות בסכ"ה, 32 יחידות בשלב א'.

א. זכויות בניה:

שטח עיקרי: עד 225 מ"ר בשתי קומות, לא יותר מ-125 מ"ר בקומת הקרקע.

שטחי שרות:	מבנה משק	- 10.0 מ"ר
	ממ"ד	- 7.5 מ"ר
	סככת חניה	- 18.0 מ"ר (לרכב אחד).
	מחסן כלים	- 5.0 מ"ר

הערה: במידה והממ"ד יבנה בקומת הקרקע - סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד לא יעלה על 225 מ"ר וסה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע + ממ"ד לא יעלה על 125 מ"ר.

ב. קוי בניה מותרים:

קידמי	צדדי	אחורי
מבנה העיקרי 5 מ'	3 מ'	6 מ'
סככת החניה 0 מ'	0 מ'	
מבנה ה"משק" 5 מ'	1 או 0 מ'	6 מ' (לפי הטיפוס)
מחסן כלים 0 מ'	0 מ'	0 מ'

1. במגרשים פינתיים מתיחס קו הבנין הקידמי לצלע המגרש הצרה. קו בנין הצדדי מתיחס לצלע המגרש הארוכה גם במקרה שהיא פונה לדרך.
2. במגרשים מס' 23, 42 קו בנין קדמי כמסומן בתשריט.

14.1.2 אזור מגורים א' - מגרשים לבנינים דו-משפחתיים:

מגרשים 101-126. מגרשים של 500 מ"ר (בקרוב). על כל מגרש יוקמו שתי יחידות מגורים צמודות - 52 יח"ד בסכ"ה. 20 יחידות בשלב א'.

א. זכויות בניה ליח"ד:

שטח עיקרי: עד 175 מ"ר בשתי קומות, לא יותר מ-100 מ"ר בקומת הקרקע.

שטחי שרות:	מבנה משק	- 10.0 מ"ר
	ממ"ד	- 7.5 מ"ר
	סככת חניה	- 18.0 מ"ר (לרכב אחד).
	מחסן כלים	- 5.0 מ"ר

הערה: במידה והממ"ד יבנה בקומת הקרקע - סה"כ שטח עיקרי + ממ"ד לא יעלה על 175 מ"ר וסה"כ שטח עיקרי בקומת הקרקע + ממ"ד לא יעלה על 100 מ"ר.

ב. קוי בניה מותרים:

קידמי	צדדי	אחורי
מבנה העיקרי 5 או 4 מ'	3 מ'	6 מ' (לפי הטיפוס)
סככת החניה 0 מ'	0 מ'	
מבנה ה"משק" 10 מ'	0 מ'	6 מ'
מחסן כלים 0 מ'	0 מ'	0 מ'

14.2 שטח פרטי פתוח:

- א. מיועד כשטח לגינון ונוי. באזור תותר בניית מתקני שעשועים, ספורט קל ומשחקיות. כן תותר בניית מתקנים טכניים, (ביתן טרנספורמציה, צובר גז וכד') בתאום עם הרשויות המוסמכות. תותר סלילת שבילים להולכי רגל ואופניים, וכן דרכי גישה לרכב שרות למתקנים הטכניים.
- ב. פיתוח השטח יבוצע ויתחזק ע"י מכון ויצמן.

15. לוח האזורים:

שטח שרות ליח"ד		שטח עיקרי ליח"ד		מספר קומות	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	אזור
מתחת מפלס הכניסה מ"ר	מעל מפלס הכניסה מ"ר	מתחת מפלס הכניסה מ"ר	מעל מפלס הכניסה מ"ר					
מתחת מפלס הכניסה מ"ר	10-משק 7.5-ממ"ד 18-חניה	-	225	+ 2 מרתף ועלית גג	1	400	1-66	מגורים א'
מתחת מפלס הכניסה מ"ר	10-משק 7.5-ממ"ד 18-חניה	-	175	+ 2 מרתף ועלית גג	2	500	101-126	

סה"כ יח"ד בתכנית: מגרשים חד משפחתיים 1-66 = 66 יח"ד
 מגרשים דו משפחתיים 101-126 = 52 יח"ד
 סה"כ = 118 יח"ד

16. היתרי בניה ומגבלות בניה:

- א. יחידות הדיור בתחום התכנית ישמשו אך ורק מדענים, מדענים בגמלאות וסטודנטים של מכון ויצמן ומשפחותיהם.
- ב. במהלך הבניה, בכל שלב משלבי הבניה ולאחר השלמת הבניה, לא יותרו תוספות בניה או שינויים אחרים כלשהם ללא אישור מכון ויצמן בכתב ומראש.

2. תנאי למתן היתר בניה באזור המגורים במחוז התכנית הינו רישומה של הערת אזהרה בספרי המקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל - 1969 לפיה:

1. הבעלות במקרקעין בתחום המיועד למגורים בתכנית רח/106/7/1 (להלן המקרקעין) תשאר בידי מכוון ויצמן למדע בלבד וחל איסור על העברתה לאחר.

2. מכוון ויצמן למדע יהא רשאי להחכיר את המקרקעין אך ורק למדענים בכירים במכוון ("מדענים זכאים"), לתקופה שלא תעלה על 99 שנים, תקופה זו כוללת את תקופות האופציה ו/או ההארכה.

3. חל איסור מוחלט על חוכר להחכיר את המקרקעין בחכירה משנה או לחשכירם לתקופה העולה על שנה אחת.

17. איכות הסביבה:

17.1 כללי

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים, חזותיים או אחרים.

17.2 שפכים

א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה, תובטח קליטת השפכים במערכת ביו-מרכזית.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. קדם טיפול של שפכים אשר אינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת מרע חיבורם למערכת המרכזית.

ד. כל האמור לע"ל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חזירת חמרים מוצקים ו/או נוזלים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

17.3 ניקוז

השפכים בתחום התכנית ינוקזו ויחוברו למערכת הניקוז הקיימת במכוון ויצמן.

18. תקשורת וחשמל

: השכונה תחובר לרשת הטלפונים, לרשת טל"כ ולרשת המחשבים של מכוון ויצמן באמצעות כבלים תת-קרקעיים. רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.

19. שלבי הביצוע

: התכנית תבוצע בשלבים. בשלב א' - 32 יח"ד בבתיים חד-משפחתיים ו- 20 יח"ד בבתיים דו-משפחתיים.

חתימות:

נ. פיין
אדווקט
סלור 2 פת 9305589

המתכונן

מכון ויצמן למדע

בעל הקרקע

מכון ויצמן למדע

היוזם

- 10.03.99 - 1 מהדורה
- 15.06.99 - 2 מהדורה
- 10.10.99 - 3 מהדורה מתוקן .
- 25.10.99 - 4 מהדורה מתוקן .
- 01.11.99 - 5 מהדורה מתוקן .
- 06.03.00 - 6 מהדורה מהנדס העיר אחר ועדה מקומית.
- 23.03.99 - 7 מהדורה תיקון מס' מנרשים ח"מ.
- 22.08.00 - 8 מהדורה תיקון בתאום ועדה מחוזית.
- 02.10.00 - 9 מהדורה הערות ועדה מחוזית
- 29.10.00 - 10 מהדורה תקוני אפרת