



4-13530

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 10-08-2003
נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית שינוי מתאר מס' רח / 2005 / א' / ב' / 3 / שינוי לתכניות מתאר רח / 2005 / א' ו רח / 2005 / ב'.

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 13-07-2003
נתקבל
 תיק מס':

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' רח / 2005 / א' / ב' / 3 שינוי לתכניות מתאר רח / 2005 / א' ו רח / 2005 / ב'.

2. מקום התכנית:

מחוז: המרכז
נפה: רחובות
עיר: רחובות

3. גושים וחלקות:

גוש 3688, חלקות: 116-118, 107-109, 104-105, 52.
 גוש 3695, חלקות: 138-97, 93-90, 72-70, 63-61, 6, 1.
 חלקי חלקות: 7.

מגרשים מתכניות רח / 2005 / א' ו רח / 2005 / ב': 1001-1004, 1006-1027, 1034 - 1037, 1039.

כתובת: בתחום פארק ת.מ.ר - תעשיות מדע רחובות ע"ש יצחק רבין.

4. תחולת התכנית:

כמסומן בקו הכחול בתשריט.

5. שטח התכנית:

273.465 דונם

6. מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית - תקנון בן 4 עמודים.
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250
- ג. סקר מצב קיים

7. יוזה התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - רחובות.

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' מ / 2005 / א' / ב' / 3
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.6.03 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' מ / 2005 / א' / ב' / 3
 בישיבה מס' 1000 מיום 13/9/03 הוחלט
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה/לאשרה.
 המהנדס
 יו"ר הועדה

נבדקו יתן לדפוס לאשר
 החלטת הועדה המחוזית
 מתכנת המחוז
 תאריך 18.8.03



8. בעלי הקרקע:

שונים.

9. מחבר התכנית:

מנהל הנדסה – עיריית רחובות.

10. מטרת התכנית:

א. הגדלת זכויות הבנייה המותרים מ- 100% ל- 120% באזור תעשייה עתירת מדע ובאזור מיוחד.

ב. הגדלת זכויות הבנייה מ- 120% ל- 200% במגרשים מס' 1018-1014, 1020, 1002, 1003.

בתכנית מפורטת באישור הועדה המקומית.

ג. שינוי מס' קומות מירבי מ- 6 קומות ל- 8 קומות.

ד. קביעת הוראות בנייה.

11. הוראות התכנית

11.1 מצב קיים

קוי בניין	מספר קומות	סה"כ % הבנייה המותרים	% בנייה מרבי לקומה	שטח מגרש מינימאלי	הסימון בצבע בתשריט	האזור
5 או "אפס" לפי תכנית בינוי למתחם	6	* 100%	35% ובלבד שישמרו 25% כשטח מגונן (כולל שפ"פ)	2 דונם או ע"פ לוח ההקצאות	סגול	תעשייה עתירת מדע
הבנייה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית						
יקבע בתכנית בינוי וע"פ התשריט	6	* 100%	35%	ע"פ לוח ההקצאות	סגול עם פסים	אזור מיוחד
א. ניתן יהיה לייעד עד 3000 מ"ר שטח רצפות לשימוש מסחר, הנלווים לאזור תעשייה עתירת מדע, הכוללים יחידות מסחר גדולות מ- 250 מ"ר. ב. הבנייה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית.						

*** הערות:**

א. כל המוציא היתר בנייה תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית זו יזכה ותוספת אחוזי בנייה בשיעור כולל של 5% על ה- 100% המותרים.

ב. כל המוציא היתר בנייה בין שנתיים לארבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו יזכה ותוספת אחוזי בנייה בשיעור כולל של 2.5% על ה- 100% המותרים.

ג. בתום 4 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו שיעור הבנייה המרבי יישאר 100%.



11.2 מצב מוצע

קוי בניין	מספר קומות מרבי	סה"כ אחוזי הבנייה המותרים	אחוז בנייה מרבי לקומה	שטח מגרש מינימלי	הסימון בצבע בתשריט	האזור
5 או "אפס" לפי תכנית הבינוי למתחם	8 לפי תשריט קומות + 3 מרתף	120% שטח עיקרי שטחי שירות עיליים 25% לבנייה חדשה המותרת על פי התכניות התקפות טרם מועד אישור תכנית זו. 40% לתוספת הזכויות הנובעות מתכנית זו. שטחי שירות תת – קרקעיים 150%	35% ובלבד שישמרו 25% כשטח מגוון (כולל שפ"פ)	2 דונם או ע"פ לוח ההקצאות	* סגול	תעשייה עתירת מדע
				ע"פ לוח ההקצאה	סגול עם פסים אלכסוניים אפורים	אזור מיוחד

*** הערות:**

- א. תקן החנייה בגין תוספת הזכויות בגין תכנית זו, מעבר ל – 100%, יהיה מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 35 מ"ר ומקום חנייה תפעולית למשאית אחת לכל 1,000 מ"ר. תקן החניה לבניה עד ל 100% יהיה ע"פ התקן המאושר ע"י משרד התחבורה.
- ב. המגרשים המסומנים בתשריט והנם מגרשים אשר מיצו את זכויות הבנייה (מצב קיים) או מבונים בחלקם ע"פ סקר מצב קיים המצורף למסמכי התכנית, זכויות הבנייה בהם תהיה ע"פ טבלת הזכויות – מצב מוצע, כתנאים הבאים:
 1. תוגש תכנית בינוי אדריכלית המפרטת את התוספת המבוקשת לאישור הועדה המקומית.
 2. תכנית הבינוי תהיה ערוכה בקנ"מ 1:100 ותציג באופן משכנע את ההשתלכות של התוספת עם המבנה הקיים מבחינה אדריכלית וצורנית.
 3. תכנית הבינוי תהיה מלווה בהמחשה תלת מימדית (מודל, פרספקטיבה או איזומטריה) של המכלול המתקבל לאחר התוספת.
 4. תכנית הבינוי תפרט את חומרי הגמר של החזיתות ואת אופן וצורת החיבור בין המבנה הקיים למבנה המוצע (כולל תכנית גימור לחזית הגג).
 5. אישור תכנית בינוי ותכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית יהיה תנאי לדיון בבקשה להיתר.
 6. לא תורשה בכל מקרה הצבת מבנים יבילים על הגג. הקמת סככות או פרגולות על הגג תעשה כחלק מתוספת הבנייה בקומת הגג ובתנאי שישתלבו אדריכלית בתכנית הבינוי.
- ג. זכויות הבנייה במגרשים מס' 1002, 1003, 1014-1018, 1020, יוגדלו מ 120% ל – 200%, בתנאים הבאים:
 1. הגשת תכנית מפורטת, הכוללת בינוי, לאישור הועדה המקומית.
 2. תקן החניה יהיה 1:35 ל 120% הראשונים, ו 1:60 ל 80% הנוספים. כל שינוי בתקן החניה יהווה סטייה ניכרת.
 3. שטחי השירות העיליים יהיו 42% מהשטח העיקרי, שטח השירות התת קרקעי יהיה 200%.



- ד. היתרי בניה במגרשים שלא ניתנו בהם היתרים עד למועד אישור התכנית, יותנו בפתרון חניה תת קרקעית בלבד. במגרשים בהם ניתנו היתרי בנייה עד למועד אישור התכנית, החנייה הנדרשת בגין תוספת הזכויות על פי תכנית זו תהה חנייה תת קרקעית, אולם תותר חנייה עילית בתחומי המגרש, ובלבד שיישמר למטרות טיפול בנגר עילי והלחול שעור של 25% משטח המגרש כשטח מגונן, כולל השפ"פ.
- ה. שינוי בתכנית השטח המיועד לגינון כולל השפ"פ יהווה סטייה נכרת.
- ו. הבניה התת קרקעית לא תעלה על 70% משטח המגרש. יתרת השטח תתוכנן בהתאם להנחיות "תכנון רגיש למים".
- ז. לא תותר כניסה חדשה למגרשים מרחוב המדע.
- ח. שטח עתיקות: התכנית מצויה בשטח עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
- ט. תיאסר תוספת בניה (עבור קומות נוספות ואחוזי הבניה) בתחום 50 מ' מציר המסילה.

12. יחס לתכניות קודמות:

כל הוראות התכניות רח/2005/א' ו רח/2005/ב' במידה ולא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול. ובכלל זה הוראות הבנייה, הוראות איכות הסביבה, מערכות ביוב, ניקוז ותיעול, חשמל, תאורה ותקשורת, הוראות פיתוח סביבתי גינון ותחזוקה.

13. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

14. מועד ביצוע:

ביצוע התכנית יעשה תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.