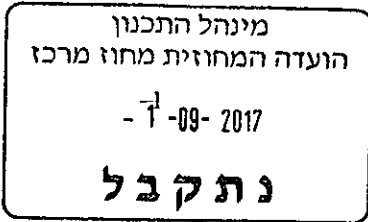


1 - 61629 - 20



תכנית מס' רח' 7/106

01.09.2017

מרחב תכנון מקומי רחובות

תוכנית שינוי מתאר-מפורטת מס' רח' 106/ - 7 ל"מכון ויצמן"



נבדק וניתן לתפוס/לאשר

ההלטת הועדה המחוזית/מנהל תכנון מס' רח' 7/106

מחוז מרכז
מנהל התכנון
מס' רח' 7/106
מס' תכנון 106/7
מס' תכנון 106/7
מס' תכנון 106/7

- R\6 שינוי לתוכנית מתאר
- 1-106/רח שינוי תכנית מפורטת
- 1-106/רח א' שינוי תכנית מפורטת
- 1-106/רח ב' שינוי תכנית מפורטת
- 2-106/רח שינוי תכנית מפורטת
- 3-106/רח א' שינוי תכנית מפורטת
- 4-106/רח שינוי תכנית מפורטת
- 5-106/רח שינוי תכנית מפורטת
- 1/7/106/רח שינוי תכנית מפורטת
- 170/רח שינוי תכנית מפורטת
- רח/2005/יא שינוי תוכנית מפורטת
- רח/2112 שינוי תוכנית מפורטת
- רח/2010 שינוי תוכנית מפורטת
- מח/120 שינוי תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רח' 7/106
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9/7/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה מענה אישור שר
 התכנית נקבעה מענה אישור שר
 מנהל תכנון התכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - כללי:

1.1 שם התוכנית: תוכנית שינוי מתאר-מפורטת מס' רח' 106 / 7 ל"מכון ויצמן".

1.2 מסמכי התוכנית:

מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
19	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
2 (עמ' 16-17 בהוראות התכנית)	ל.ר.	מחייב	נספח א' להוראות התכנית - טבלת רשימת אתרים לשימור וגנים הסטורים
1	1: 2500	מחייב	תשריט
2	ל.ר.	מנחה	נספח מס' 1 - סילוק פסולות מסוכנות
1	1: 2500	מנחה	נספח מס' 2- תנועה וחניה
1	1: 2500	מנחה	נספח מס' 3- תשתית ביוב ובארות מים
1	1: 2500	מנחה	נספח מס' 4 - שימור

מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
1	1:5000	מנחה	נספח מס' 5 - פרוגרמה עקרונית לפריסת יחידות דיור במתחם מגורים למוסד מדעי
1	1.500	מנחה	נספח מס' 6 – בינוי שכונת מדענים חדשה
4 גליונות + סקר 63 עמודים	1.2500	מנחה	נספח מס' 7 – נספח עצים כולל תשריט מיפוי עצים בוגרים וסקר עצים

1.3 גבול התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.4 שטח התוכנית: כ 983.6 דונם.

1.5 בעלי הקרקע: מכון ויצמן למדע, יד חיים ויצמן, עיריית רחובות.
מדינת ישראל וקק"ל – באמצעות מינהל מקרקעי ישראל.

1.6 היוזם ומגיש התוכנית: מכון ויצמן למדע – במו"ת - ת.ד 26
רחובות 76100 טל: 08-9342907 פקס: 08-9344111

1.7 המתכנן ועורך התוכנית: גרינטל אבישי – אדריכל ומתכנן ערים
רח' בן יהודה 34 נתניה טל: 09-8845452 פקס: 09-8840892

1.8 מקום התוכנית: רחובות, "מכון ויצמן":
גוש 3690 חלקות: 3, 4, 6, 12, 13, 17-15, 19, 31-22, 40-35 חלק מחלקות:
2, 34-32
גוש 3694 חלקות: 35, 36, 63, 64, 66, 112-86, 179, 182, 183, 216-188, 218
חלקי חלקות: 250-248, 261, 264, 270-267, 217, 251, 263
5, 8, 9, 13, 16
גוש 3695 חלקות: 45, 55, 67, 78, 80, 150, 155-152, 157, 159, 161, 163, 166
21, 22, 35, 44,
חלק מחלקה: 26
גוש 3703 חלקות: 604, 605, 627-625 חלק מחלקות: 621-624

1.9 מטרות התוכנית:

- 1.9.1 קביעת הוראות שתאפשרנה את פיתוח המכון בהתאם למטרותיו, תוך שמירה על ערכי המורשת שלו.
- 1.9.2 קביעת שטחים למטרות: מוסד מדעי, שטח למגורים למוסד מדעי. שטח משולב למגורים ומוסד מדעי. שטח פרטי פתוח מיוחד. שטח ספורט מיוחד, שטח למתחם יד ויצמן, שטח למתחם גן המדע ושצ"פ, ושירותים נלווים לכל אלה.
- 1.9.3 שינוי יעוד הקרקע, ביטול דרכים קיימות ומאושרות בתחום התוכנית.
- 1.9.4 קביעת שטחי בינוי והוראות בינוי.
- 1.9.5 קביעת תכנית הקרקע.
- 1.9.6 קביעת 770 יח"ד בתחום שטח המגורים ובתחום שטח משולב למגורים ולמוסד מדעי עבור סטודנטים וסגל המכון בלבד.
- 1.9.7 קביעת הוראות לגבי דרכים מבוטלות והנחיות לתנועה וחניה.
- 1.9.8 קביעת מספר קומות מרבי, קביעת קווי בנין, קביעת זכויות בניה.
- 1.9.9 קביעת אתרים לשימור וגנים היסטוריים לשימור והוראות ביחס אליהם.
- 1.9.10 קביעת הוראות לגבי אתר עתיקות מוכרז.
- 1.9.11 קביעת הוראות לגבי תשתיות ושמירת איכות הסביבה.
- 1.9.12 קביעת הקלה בקו בניין מעל ומתחת לקרקע מציר רצועת הרכבת.

פרק 2 - הוראות כלליות:

- 2.1 ייעודי קרקע
- 2.1.1 שטח למוסד מדעי
- א. בשטח למוסד מדעי יותרו התכליות והשימושים הבאים:
- מבנים מדעים, מבני מחקר לרבות מבני משרדים, מבני מעבדות, מבני הוראה וכד'.
- תותר הקמת מבני שרות למוסד מדעי כגון: מבני שנאים, מבנים טכניים אחרים, מבני מוסכים, מבני אחסנה, דרכים וכד'.
- ב. תותר הקמת מבנים נלווים למוסד מדעי כגון: קפיטריות, מסעדות, בנקים, שירותים משרדיים, מכשירי כתיבה, ממכר מזון וכד', ובלבד שלא יחרגו מהנחוץ והתואם למוסד מדעי.
- ג. תותר התקנת אנטנות סלולריות בכפוף להוראות תמ"א/36 על תיקוניה וגגות סולרים בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על תיקוניה, למעט על גבי אתרים לשימור ובאזור החיץ.
- ד. הבניינים המסומנים בשטח למוסד מדעי כפופים למגבלות הקבועות ביחס לאזורי החיץ כאמור בתכנית זו וביחס לשטח עתיקות
- ה. על אף האמור בסעיף 2.1.1 בבניין 1100, סן-מרטין, יותר שימוש לאירוח מדענים.

2.1.2 שטח למגורים למוסד מדעי

- א. בשטח למגורים למוסד מדעי יותרו התכליות והשימושים הבאים:
מבני מגורים לסטודנטים של המוסד, מדענים של המוסד, סגל המוסד ומגורי אורחים של המוסד המדעי בלבד.
- ב. תותר הקמת מבני שירות למגורי המוסד המדעי כגון: מבני שנאים, מבנים טכניים אחרים, מבני אחסנה וכד'. תותר הקמת מבנים נלווים למגורי המוסד המדעי כגון: מועדונים, קפיטריות, שירותים משרדיים, חנות למכשירי כתיבה, ממכר מזון, גני ילדים וכד' ובלבד שלא יחרגו מהנחוץ והתואם למוסד המדעי.
- ג. מספר יחידות הדיור המירבי בתחום התכנית לא יעלה על 770 יחידות. חלוקת היחידות תהיה כדלקמן:
- ג.1. עד 355 יח"ד לסטודנטים כאשר גודל היחידה לא יגדל מ-40 מ"ר (סה"כ 14,200 מ"ר).
- ג.2. עד 415 יח"ד לסגל המכון בשטח ממוצע של 120 מ"ר ליחידה (סה"כ 49,800 מ"ר).
- ג.3. תתאפשר גמישות להעברת שטחי בניה בין מגורי סטודנטים למגורי סגל וגמישות לחישוב שטח ממוצע לדירה מסך כל יחידות המגורים במכון (סגל וסטודנטים) ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל השטח המיועד למגורים במכון (64,000 מ"ר).
- ג.4. זכויות הבניה בעבור יחידות המגורים יחושבו בהתאם למפורט לעיל, מתוך סה"כ זכויות הבניה בתכנית.
- ד. השימוש למגורים במקרקעין לפי התכנית הינו למגורי סגל וסטודנטים של מכון ויצמן למדע בלבד. כל העברת זכויות במקרקעין תתבצע רק לאחר המצאת הסכמה בכתב של המחלקה המשפטית במכון ויצמן למדע להעברת הזכויות לנעבר ואישור בכתב של המחלקה המשפטית במכון ויצמן למדע כי הנעבר הינו איש סגל של המכון. לעניין הוראה זו: זכויות במקרקעין משמע בעלות או חכירה לדורות. לעניין זה תרשם בפנקס מקרקעין הערה מכוח תקנה 27 לתקנות מקרקעין (ניהול ורישום)-תש"ל 1969. אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל הוראה הקבועה בחוזה החכירה שבין מכון ויצמן ומינהל מקרעי ישראל, ושעניינה הגבלה על העברת זכויות או התנייתה.
- ה. הבניינים המסומנים בשטח מגורים למוסד מדעי כפופים למגבלות הקבועות ביחס לאזורי החיץ כאמור בתכנית זו.
- ו. בינוי חדש בתאי שטח 23,41 יאושר ע"י ועדת השימור העירונית וישתלב עם אתרים לשימור מס' 1540, 1800.
- ז. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות ביעוד קרקע - מגורים למוסד מדעי.

2.1.3 שטח משולב למגורים ומוסד מדעי.

- א. יותרו כל השימושים המותרים בשטח למוסד מדעי ובשטח למגורים למוסד מדעי, בכפוף לכל המגבלות המוטלות על ייעודים אלה.

2.1.4 שטח פרטי פתוח מיוחד

- א. בייעוד שטח פרטי פתוח מיוחד יותרו התכליות והשימושים הבאים : גינון, הקמת קירות פיתוח, מדרגות פיתוח, שבילים, ריהוט גן, בריכות נוי, חניות, לא מקורות לרכב בין העצים, אלמנטי הנצחה, מתקנים טכניים, מצללות, דרכים, כניסה לחללים תת קרקעיים, וכד'.
- ב. האזורים המסומנים כאזור חיץ 2 בשטח פרטי פתוח מיוחד כפופים למגבלות הקבועות ביחס לאזורי החיץ כאמור בתכנית זו

2.1.5 מתחם "גן המדע"

- א. בייעוד מתחם "גן המדע" יותרו התכליות והשימושים המשרתים את ייעודו, כגון : מרכז נוער שוחר מדע, מוזיאון, מבני חינוך, סדנה טכנית, אחסנה, משרדים, קפיטריה, שירותים נלווים למוזיאון, מעבדות לימוד, כיתות לימוד, מבנים ומתקנים מדעיים, מתקנים טכניים, סככות ומצללות.
- ב. השטח הכולל המותר לבניה בשטח גן המדע הינו 3,300 מ"ר מתוכם 2,500 מ"ר שטח עיקרי ו- 800 מ"ר שטחי שירות. *סה"כ בנוי קיים : כ- 2,700 מ"ר

2.1.6 שטח ספורט מיוחד

- א. בייעוד שטח ספורט מיוחד יחולו התכליות והשימושים הבאים : מבני ספורט, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים, בריכות שחיה, מלתחות, משרדים, ושימושים נלווים וכד'.
- ב. תותר הקמת מבני שרות למבני ספורט כגון : מבני שנאים, מבנים טכניים אחרים, מבני אחסנה וכד'.
- ג. תותר הקמת מבנים נלווים למבני ספורט כגון : קפיטריות, אולמות, מסעדות, ממכר מזון וכד' ובלבד שלא יחרגו מהנחוץ והתואם לשטח ספורט.
- ד. השטח הכולל המותר לבניה בשטח ספורט מיוחד הינו 4,400 מ"ר מתוכם 3,700 מ"ר שטח עיקרי ו- 700 מ"ר שטחי שירות. *סה"כ בנוי קיים : כ- 1,500 מ"ר

2.1.7 מתחם יד ויצמן

- א. בייעוד קרקע זה יותרו התכליות והשימושים הבאים : מוזיאון, מרכז מבקרים, ארכיון, מתקנים טכניים היסטוריים, בית השומר, אנדרטה, אתרי קבורה, רחבת זיכרון, יעודים המשקפים את מורשתו של חיים ויצמן בתחומי התרבות, החינוך, המדע, יזמות, וכד'.
- ב. לא יינתנו היתרי קבורה נוספים בתחום התוכנית.
- ג. הוראות ביחס לאתר לשימור וגן היסטורי לשימור כמפורט בפרק 11.
- ד. *סה"כ בנוי קיים : כ- 1750 מ"ר

ה. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות וגגות סולריים במתחם זה.

2.2 תכסית הקרקע המירבית תהיה 35% משטח כל שטח התכנית.

2.3 יותרו קומות תת קרקעיות, מרתפי חניה ומרתפים אחרים הכל בהתאם לטבלת השטחים כדלקמן:

שטח עיקרי		שטח שרות (למעט מעברים לכלל בציבור)		
קיים	מוצע	קיים	מוצע	
20,000	29,260	25,000	319,260	מתחת לקרקע:
130,000	165,000	15,000	88,278	מעל הקרקע:
150,000	194,260	40,000	407,538	סה"כ
344,260		447,538		סה"כ קיים + מוצע:

הערות:

השטח המוצג בטבלה הינו שטח מירבי לכל הייעודים בתחום התוכנית. מימוש הזכויות המוצעות יהיה בהתאם לסעיף השלבויות, ס"ק 3.1 בתקנון.

2.4 מס' קומות וגובה מירבי

- א. מספר הקומות במבני מגורים, מבני מעבדות, מבני משרדים וכד' לא יעלה על 10 קומות מעל פני המפלס הקובע. במנין הקומות יכללו קומות השרות. גובה הבניינים לא יעלה על 35 מטר מעל המפלס הקובע.
- מספר הקומות למבני מדע יחודיים מעל המפלס הקובע לא יעלה על 20 קומות. מעל תותר הקמת קומות חדרי שרות, מעליות, מגדלי קרור וכד'. גובה הבניינים לא יעלה על 70 מטר מעל המפלס הקובע. על הגג העליון יותרו הצבת אנטנות, ומכלי מים וכן מתקנים סולרים בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 ומתקנים סולרים בכפוף לתמ"א 36.
- ב. למרות האמור בסעיף 2.4 א', בתא שטח 23 המופיע בתשריט גובה בניה חדשה לא יעלה מעל ל-3 קומות מעל לכניסה הקובעת.

2.5 קווי בנין

- 2.5.1 קו הבנין לבניה חדשה למגורים למוסד מדעי:
 א. עד לגובה של 2 קומות ו/או 7 מ' מעל המפלס הקובע – 6 מ' מגבול התכנית.
 ב. למעלה מ-2 קומות מעל המפלס הקובע – 10 מ' מגבול התכנית.
- 2.5.2 קו הבניין לבנייה בשטח מוסד מדעי הגובלת בשכונת מגורים קיימות ומאושרת בעת אישור תכנית זו:

- א. עד לגובה של 5 קומות או 17.5 מ' מעל המפלס הקובע – 12 מ' מגבול התכנית.
- ב. גובה 6-10 קומות ו/או 35 מ' מעל המפלס הקובע – 30 מ' מגבול התכנית.

- 2.5.3 קו הבניין לבנייה חדשה למוסד מדעי שאינה גובלת במגורים מחוץ לתכנית:
- א. עד לגובה של 5 קומות – 6 מ' מגבול התכנית.
- ב. 6-10 קומות - 20 מ' מגבול התכנית.
- ג. 11-20 קומות - 50 מ' מגבול התכנית.
- 2.5.4 למרות האמור לעיל, קו הבניין לבנייה חדשה בתחום התוכנית מציר רצועת הרכבת יהיה 60 מ' בבנייה עילית ותת קרקעית כמופיע בתשריט, תנאי להוצאת היתרי בניה, בתחום שבין 60 מ' ל-120 מ' מציר הרכבת, יהיה הכנת נספח אקוסטי לאישור איגוד הערים לאיכה"ס. במידה ויידרש קיר אקוסטי, או כל מיגון אקוסטי אחר לפי העניין, עקב קירבת הבנייה החדשה לרכבת, הוא יוקם בגבול מכון ויצמן ועל חשבון מכון ויצמן.
- 2.5.5 קו הבנייה בין המבנים בתחום התכנית יקבע באישור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.
- 2.5.6 קו הבנייה לבניה תת קרקעית יהיה עד גבול התכנית. במקומות הם מסומן קו בנין בתשריט התכנית ינהגו על פי המסומן בתשריט.

2.6 שטחי שרות

- א. שטחי השרות יהיו בהתאם להגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים), תשנ"ב – 1992.
- ב. שטחי השרות מעל לקרקע יהיו בהתאם לטבלת השטחים ס"ק 2.3 ויכללו את לובי כניסה, מבואות וחדרי מדרגות, אחסנה, מקלטים, מתקנים ומערכות טכניות, מבני עזר, קומת עמודים מפולשת בשטח הקומה שמעליה, למעט מעברים לכלל הציבור כגון: ארקדה, קולונדה וכד'.
- ג. סה"כ שטחי השרות בתחום המכון יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 2.3.

פרק 3 - תנועה וחניה:

3.1 שלביות

- שלב א' – תוספת של 60,000 מ"ר שטחים עקריים לשטח המכון, על בסיס מערכת הדרכים הקיימת.
- שלב א'2 – תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת של 40,000 מ"ר שטחים עיקריים לשטח המכון (תוספת לשלב א'1), יהיה על בסיס מערכת הדרכים הקיימת בתוספת מערכת לזיהוי כלי רכב אוטמטית בשער הדרומי, או על בסיס מערכת הדרכים הקיימת עם השלמת החיבור הצפוני לכיוון פארק ת.מ.ר.

שלב ב' – תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת של 100,000 מ"ר שטחים עיקריים או חלק מהם לשטח המכון (תוספת לשלבים א' ו א'2), יהיה לאחר אישור "דו"ח בחינת השלכות תחבורתיות" (בה"ת) ע"י הוועדה המחוזית. אישור דו"ח זה לא יהיה שינוי לתוכנית זו.

3.2 חניה

- א. מספר מקומות החניה לעת הגשת היתר הבניה יהיה לפחות עפ"י המצוין בתקן החניה שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה. מקומות חניה בתחום דרכים ציבוריות, (שמחוץ לשטח המכון) לא יכללו בתחשיבי מאזן החניה.
- ב. שטחי החניה יתוכננו במתכונת של חניה פתוחה או לחילופין חניה מקורה. בחניה תת קרקעית גג החניה, ככל האפשר, ישמש רחבה להלכי רגל וכניסה ראשית לבניינים שסביבה.
- ג. תותר בניה חניה במרתפים ובמבנים שמיועדים לחניה.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר סטיות לא מהותיות בעקרונות נספח מס' 2 ובאופיו.

פרק 4 - תשתיות ושמירת איכות הסביבה:

4.1 אספקת מים:

אספקת המים תהיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות. יזם התכנית מתחייב להבטיח את כל הסידורים אשר יידרשו ע"י הרשויות הנ"ל.

4.2 תשתיות שפכים וניקוז:

- א. לכל מתחם בינוי חדש שאינו מופיע בנספח מס' 3 "תשתיות ביוב ובארות מים", תוכן תוכנית מערכת ביוב ע"י צנרת תת קרקעית, ותכנית נפרדת למערכת וניקוז ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז או ע"י צנרת תת קרקעית.
- ב. תוכנית הביוב ותכנית והניקוז תועברנה לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות בהתאם לדרישות הרשויות.
- ג. בניה חדשה ו/או תוספת למבנה קיים במסגרת מתחם בינוי קיים לא תחייב הכנת תוכנית, אלה תוסדר בחיבור מתאים למערכת הקיימת.

4.3 שפכים:

- א. כל המבנים בשטח המכון יחוברו באמצעות מערכת הביוב הציבורי והמאסף של המכון, לביוב המאסף העירוני.
- ב. איכות השפכים טרם חיבורם למערכת העירונית יעמדו בדרישות המפורטות ב"תקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתכות ומזהמים אחרים) התשס"א 2000", כך שריכוז המזהמים לא יחרוג מהריכוזים המפורטים בתקנות אלו.
- ג. תמלחות הנוצרות מתהליכי ריכוך מים יפוגו בכפוף למפורט ב" תקנות (מניעת תמלחות) התש"ז 1997".

- ד. שפכי מסעדות ומזנונים יחוברו למפריד שומנים טרם התחברות למערכת הביוב.
- ה. תוצאות ניטור שפכים טרם חיבורם למערכת הביוב העירונית יועברו לידיעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ו. סימון קידוחי מים ורדיוסי מגן, ושמירה על רדיוסי מגן בהתאם לחוק כמופיע בנספח 3.
- ז. יש לתכנן חיבור של "בית ויצמן" למערכת מרכזית של המכון ולבטל בורות סופגים בשטח.
- ח. יש להבטיח עמידה בדרישות כללי תאגידים לשפכי תעשייה ולהבטיח מתקני קדם טיפול בשפכים בשטח המכון.
- ט. תכנית לשדרוג תחנת שאיבת השפכים הראשית תועבר לקבלת חוות דעת של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.4 ניקוז:

- א. מרזבי הבניינים יופנו לשטחים הפתוחים ולגינות.
- ב. יוכן "נספח ניקוז מי גשם" לכלל שטח המכון שיהיה מבוסס על עקרונות של בנייה משמרת מים והקטנת נגר עילי היוצא מתחום התוכנית ויאושר ע"י הועדה המקומית.
- 4.5 מתקני הכלרה לתפעול בריכות השחייה יתוחזקו בכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה המפורטות בהיתר רעלים הנדרש ע"פ חוק.
- 4.6 פסולת מסוכנות ממעבדות:
בכל המעבדות יש להפריד את הפסולת המסוכנות לסוגיה, פסולת נוזלית (שפכים) ופסולת מוצקה לאיסוף ופינוי בהתאם לסוג הפסולת.
- 4.7 תוכנית לאיסוף וסילוק הפסולת:
א. איסוף וסילוק פסולות ביתית, פסולות בנין, פסולת למחזור: בהתאם להנחיות הרשות העירונית.
ב. איסוף וסילוק פסולות מסוכנות עפ"י נספח מס' 1 "סילוק פסולות מסוכנות".
- 4.8 חשמל ותקשורת:
עפ"י דרישות חברת החשמל וחברת בזק, כל הקווים החדשים יהיו תת-קרקעיים.
- 4.9 כבוי והצלה:
כל הבניינים החדשים יבנו עפ"י הנחיות מכבי אש.
- 4.10 לצורך מעבר צנרת תשתיות ציבוריות של מים ביוב וניקוז, יתקיימו זיקות הנאה לטובת העיר ו/או תאגיד המים והביוב בכל הדרכים הפנימיות בתחום המכון.

פרק 5 - פרגולות:

- 5.1 בשטח התוכנית יותרו התקנת פרגולות בשטח שלא יעלה על 1000 מ"ר
 5.2 התקנת פרגולות באתר לשימור בכפוף לקבלת חו"ד ממונה השימור.

פרק 6 - דרכים לביטול

כל מקרקעי העיריה דרכים וכבישים שנמצאים בתחום התוכנית, בחלקה 4 בגוש 3690 ובחלקות 5, 13, 179, 205, 207, 249, גוש 3694, בין אם הם מסומנים בתשריט כדרכים לביטול ובין אם לאו, מהווים השלמה למקרקעי המכון ויועברו על שמו בהסכם נפרד עם העירייה.

פרק 7 - הפקעות:

7.1 כל הדרכים המוצעות המסומנות בצבע אדום והדרכים הקיימות ו/או המאושרות המסומנות בצבע חום צהבהב, וכל השטחים הציבוריים הפתוחים המסומנים בצבע ירוק, והנמצאים בתחום הקו הכחול יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

פרק 8 - איחוד וחלוקה מחדש

- 8.1 ככל שבמסגרת תכנית זו נדרשת תכנית לאיחוד וחלוקה, הרי שתכנית זו תערך בסמכות הועדה המקומית רחובות.
 8.2 היזמים רשאים לאחד חלקות או מתחמים בתחום התכנית ולחלקן מחדש בהסכמת הבעלים ע"י הגשת תשריטי איחוד וחלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, בסמכות הועדה המקומית.

פרק 9 - יחס לתכניות מאושרות:

- 9.1 הוראות תכנית זו יגברו על הוראות של כל תכנית אחרת.
 9.2 התכניות רח' /2000/ב', רח' /2000/ב1, רח' /2000/ג', רח' /2000/ה' לא יחולו בתחום תכנית זו.

פרק 10 - שלבי הבינוי והביצוע:

הבניה תתבצע בשלבים לפי צרכי הפיתוח של מכון ויצמן ולפי שלבי הביצוע התחברתיים כמפורט בסעיף 3.1, עפ"י תכניות פיתוח שתוגשנה מעת לעת לאישור הועדה המקומית, כאמור בפרק 12 ב להלן. התוכנית תכלול פתרונות נגישות וחניה הנגזרים מהיקף הבניה באותו מתחם.

פרק 11 - עתיקות

- 11.1 בשטח אתר עתיקות מוכרז כמסומן בתשריט חל חוק העתיקות התשל"ח-1978 על תיקונו.

פרק 11 - הוראות בדבר אתר לשימור וגן היסטורי לשימור**11.1 הגדרות:**

- אתר לשימור:** כמסומן בתשריט ובנספח מס' 4.
- אתר לשימור עם הגבלות מחמירות:** אתר לשימור בעל חשיבות מיוחדת כמסומן בתשריט ובנספח 4.
- גן היסטורי לשימור:** גן, מכלול נופי, עצים וצמחיה כמסומן בתשריט ובנספח מס' 4.
- רשימת אתרים לשימור/ גן היסטורי לשימור:** כמפורט בנספח א להוראות התוכנית.
- אזורי חיץ 1:** מכלול בעל רגישות נופית ותכנונית גבוהה כמסומן בתשריט ובנספח מספר 4
- אזור חיץ 2:** מכלול בעל רגישות נופית ותכנונית כמסומן בתשריט ובנספח מספר 4
- תיק תיעוד:** מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות האתר/ גן היסטורי, ערוך בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
- ממונה השימור:** מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידו לפעול בשמו בעניינים הקשורים באתרים לשימור. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון בתחום השימור.
- שינוי פנימי טעון היתר:** שינוי פנימי במבואות ובחדרי מדרגות, ו/או שינוי פנימי המשנה את החזיתות באתר לשימור,

11.2 הוראות ביחס לאתר לשימור:**11.2.1 כללי:**

- א. אין בהוראות תוכנית זו כדי למנוע שימוש באתר לשימור בהתאם לייעודו במועד אישורה של תוכנית זו.
- ב. לא תותר הריסת אתר לשימור.
- ג. למרות האמור בסעיף ב' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה, או שינויים חיצוניים או פנימיים הטעונים היתר, לאחר קבלת חוות דעת ממונה השימור, על יסוד תיק התיעוד ובהתחשב בהמשכיות תפקודו של האתר לשימור בהתאם לייעודו.
- ד. שיקום אתר לשימור יעשה עפ"י ממצאי תיק התיעוד.
- ה. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור. חומרי הגמר בחזיתות יהיו תואמים למקור לרבות גוון, סוג ושיטת יישום.
- ו. מרכיבי אתר לשימור המיועדים לשימור הינם המעטפת החיצונית של המבנה ומערך החללים הציבוריים (מבואות, גרם מדרגות)
- ז. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

ח. תוספות ושינויים:

1. יותרו תוספות בניה ו/או שינויים באתר לשימור בכפוף לתנאים הבאים:

א. הוועדה שוכנעה שאין בכך פגיעה במטרות השימור, על בסיס חוות דעת הממונה על השימור, בהתאמה לתיק התיעוד.

ב. הוועדה בחנה את אופי האתר לשימור, סביבתו, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו, לצורך המשך תפקודו.

2. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.

3. באתר לשימור תותרנה תוספות בניה מתחת לפני הקרקע, אם שוכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של האתר לשימור על כל מרכיביו, ובתנאי שמירת מפלס הכניסה המקורית של האתר ושחזור פני הקרקע סביב האתר לשימור.

ט. מתקנים טכניים:

1. תותר התקנת מתקנים טכניים הנחוצים לתפקודו של האתר בצורה נסתרת ומוצנעת ככל הניתן, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית, הנדרשים להמשך תפקודו של המבנה בהתאם ליעודו ולשימוש שנעשה בו קודם לאישורה של תוכנית זו.

2. שילוב המתקנים בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם ממונה השימור.

י. שינויים פנימיים טעונים היתר:

א. יותר שינוי פנימי טעון היתר הנחוץ להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינו פוגם בחזות המבנה או באופיו.

ב. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך מיוחד לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.

ג. בבניינים בעלי חצר פנימית (פטיו) ניתן לערוך שינויים בפטיו תוך שמירה על קוהרנטיות תכנונית.

יא. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:

1. תיק תיעוד מלא

2. תכנית תנוחה של כל קומה, חזיתות וחתכים בהן יסומנו גבולות האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.

3. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.

4. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור, פיתוח שטח, תוספות הבנייה החדשה, וכל זאת על פי מסקנות תיק התייעוד, וכן הסדרת מפגעים הפוגעים במראה ובאופי האתר.
5. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.

11.3 הוראות ביחס לאתר לשימור עם הגבלות מחמירות:

בנוסף לאמור בסעיף 11.2 לעיל, על אתר לשימור בהגבלות מחמירות יחולו גם ההוראות שלהלן:

- א. לא יותרו תוספות בנייה ו/או שינויים בצורתו החיצונית של אתר לשימור בהגבלות מחמירות.
- ב. למרות האמור בסעיף א, באם נדרש הדבר לשם תפקודו ושיקומו של האתר הוועדה ראשית להתיר תוספות בניה / שינויים חיצוניים לצרכי נגישות ובטיחות כגון: מעלית, מעלון מדרגות וכד', ובתנאי שאין בשינויים אלו כדי לפגוע באופי האדריכלי של האתר.
- ג. כל שינוי פנימי באתר לשימור מס' 1560 "בית ויצמן" טעון היתר בניה.

11.4 הוראות ביחס לגן היסטורי לשימור:

- א. לא תותר בניה על קרקעית בשטח גן היסטורי לשימור, למעט בניה המותרת ביעוד קרקע שפ"פ מיוחד, בכפוף להמלצת ממונה השימור.
- ב. לא יתווספו מקומות חניה מעבר לקיים
- ג. תותר בניה תת קרקעית בשטח גן היסטורי לשימור בתנאים הבאים:
1. כל פעולה הטעונה היתר בשטח גן היסטורי לשימור תעשה על בסיס תיק תיעוד ובתיאום עם ממונה השימור.
 2. השבת האופי העיצובי-נופי, האופי הצמחי ומרכיבי הפיתוח.
 3. בשטחי גן לשימור יושם דגש על ערכי הבינוי והנוף, מרכיביהם והיחס ביניהם.

11.5 הוראות ביחס לאזורי חיץ:

11.5.1 אזור חיץ 1:

- א. לא תותר הקמת בניינים חדשים מעל פני הקרקע, למעט מבנים הקיימים באזור זה במועד אישורה של תכנית זו.
- ב. תותר תוספת בניה בצמוד לאתר לשימור בתחום אזור החיץ בכפוף לתנאים הבאים:
1. הוועדה שוכנעה שאין בכך פגיעה במטרות השימור, על בסיס תיק התייעוד
 2. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין וסביבתו, מיקומו ואפשרות

- ההתחברות אליו, בהמלצת הממונה על השימור.
- ג. תותר הקמת קירות פיתוח, מדרגות, שבילים, חניות, מתקנים טכניים, דרכים, בריכות, אלמנטים להוקרה והנצחה, פרגולות, מעברים מקורים בין בניינים, מעליות, כניסה לחללים תת-קרקעיים.
- ד. תותר בניה בתת הקרקע.
- ה. מבנים באזור חיץ 1 לא ייחשבו אתר לשימור רק מעצם הימצאותם באזור זה.

11.5.2 אזור חיץ 2:

1. הוראות כלליות:
- א. תותר הקמת בניינים חדשים בהתאם להוראות תוכנית זו, בכפוף לקבלת חו"ד ממונה השימור על בסיס מודל תלת מימדי של כל הבינוי הקיים באזור החיץ.
- ב. במעמד בקשה להיתר בניה באזור חיץ 2 תבחן הבניה המוצעת אל מול התיעוד של הגן ההיסטורי לשימור הסמוך אליו.
2. אזור חיץ 2 (א) - נווה מץ:
- א. גובה הבניה לא יעלה על 24 מ'
- ב. החזית הראשית של בניין חדש תופנה לכיוון מרכז הגן. בניין שיבנה בדופן שאינה צמודה לדופן הגן אינו מחויב בהפניית חזית ראשית למרכז הגן.
- ג. בשטחים המגווננים לא תותר חניה עילית.
3. אזור חיץ 2 (ב) – נווה מץ:
- א. לא תותר בניה מעל לגובה 7 מטר, הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד תחילת חלקו הנמוך של שיפוע גג רעפים או תחילת גובה מעקה גג בגג שטוח

פרק 12 – תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתרי בניה ראשון בכל אחד מייעודי הקרקע של התוכנית הינו אישור על ידי הועדה המקומית של תכנית פיתוח כוללת לכל השטח ביעוד זה. תכנית הפיתוח תכלול תשריט כללי לגבי האזורים לבניה, קווי בניין בין מבנים, קביעת איזורים לנגישות רכב, חניה והולכי רגל, תשתיות, פתרון ניקוז, סימון רדיוסי מגן מבארות, ומבני ציבור נלווים נדרשים.

- ב. תנאי למתן היתר למתחם מגורים שלם (כמוגדר בנספח מספר 5 "פרוגרמה עקרונית לפריסת יחידות דיור בשטח למגורים למוסד מדעי") ולמבנה חדש יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי אשר יכלול: הגדרת נפח המבנה, חומרי גמר, עיצוב חזיתות, השתלבות בסביבה, פרוט השימושים ופרוגרמה ציבורית נדרשת בעבור השימושים המבוקשים, בהתייחסות לאתרים לשימור, ככל שנמצאים בסביבת המבנה.
- ג. על אף האמור בסעיף 12 (א) אין צורך בהצגת תכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי במידה וההיתר המבוקש היינו תוספת קומות לבנין קיים ו/או תוספת אגף לבנין קיים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא הגשת פרוגרמה ושלבי ביצוע לכל התשתיות הדרושות בתחום המכון, ובהתייחס לקיבולת התשתית מחוץ למכון שאליו הן מתחברות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת "נספח ניקוז מי גשם" לכל שטח המכון.
- ו. היתרי בניה בכל תחום התכנית מותנים בעמידה במגבלות בניה וגובה בהתאם לתמ"א/2/4 וקבלת אישור רשות שדות התעופה.
- ז. תנאי למתן היתרי חפירה ומילוי – קבלת אישור הועדה המקומית, וביצועם ע"פ הנחיותיה בהתאם למדיניות מנהל התכנון.
- ח. היתרי בניה ופעולות באיזורי רדיוסי המגן יוצאו רק בהתאם להוראות תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) תשנ"ה – 1995.
- ט. תנאי למתן היתר בניה לאתר לשימור הוא אישור תיק תיעוד מלא ע"י ממונה השימור. לא אושר תיק התיעוד, תדחה ועדה מקומית את הבקשה להיתר בניה.
- י. תנאי למתן היתר בניה בתחום האתר עתיקות מוכרז הינו קבלת אישור מטעם רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות 1978.
- יא. תנאי למתן היתר הריסה לבניין "בית חיות" המסומן בתשריט כבניין 1500 הינו הגשת תיעוד לאישור הועדה המקומית.
- יב. בקשה להיתר הגובלת באתר לשימור תציג את חזיתות המבנים הסמוכים והיחס ביניהם.
- יג. תנאי למתן היתרי בניה עבור יחידות דיור חדשות יכללו:
- השלמת הנחת קו מאסף ביוב חדש במכון ויצמן.
 - ביטול תחנות שאיבת שפכים פנימיות.
 - הנחת קו סניקה חדש "10 עד לחיבור למערכת הביוב של רחובות.

יג. הוראות בדבר בניה בסמוך לכביש 412 רחוב הרצל

- א. אין בהוראות התכנית כדי לפגוע בזכות הדרך של כביש 412.
- ב. גדר המכון, לאורך רחוב הרצל, תועתק לקו זכות הדרך בתאום בין מכון ויצמן ונת"ע.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים הגובלים בתוואי המתע"ן במרחק 10 מטר מקו זכות הדרך יהיה תאום עם חברת נת"ע.
- ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המתע"ן אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע.
- ה. בחזית הגובלת עם תוואי המתע"ן במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מטר מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו, היזם והקבלן, שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע עוגנים יש לקחת בחשבון את המעבר רק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה על ידי שימוש בעוגנים מבודדים וכ"ד.
- ו. בתחום תא שטח בייעוד דרך, הנמצא מצפון לשער הכניסה הראשי למכון ויצמן, תותר הצבת חדרי חשמל.

יד. אין להעתיק ו/או לכרות עצים ללא קבלת רישיון כדין.

נספח א להוראות התוכנית רשימת אתרים לשימור – כמסומן

מספר סידורי	מספר אתר כמופיע בתשריט	שם אתר	גוש	חלקי חלקה	סיווג שימור
1	1010	שער ראשי	,3694	251 ,	רגיל
				166	
2	1040	אולם ע"ש מיכאל וחנה ויקס	3695	166	רגיל
3	1050	מרכז כנסים ע"ש דויד לופטי (לשעבר ספריית ויקס)	3694	97,98,99 104,105	הגבלות מחמירות
4	1060	מעונות סטודנטים ע"ש צירלס קלור	3703	605,621,622 623,625	רגיל
5	1071	שער בלוך	3695	,157,161	רגיל
6	1090	מכון מחקר ע"ש דניאל זיו	3695	78	הגבלות מחמירות
7	1100	סן מרטין ובית צרפת ע"ש הרמן מאייר	3695	35 ,78	רגיל
8	1110	מכון ע"ש דניאל וולף	3695	,78	הגבלות מחמירות
9	1112				
10	1120				
11	1130	מכון למתמטיקה ומדעי המחשב ע"ש זיסקינד	3695	,78	רגיל
12	1320	בנין מדעי החיים ע"ש אולמן	3695	78,157,161	רגיל
13	1360	וולפסון היסטורי	3695	78 ,157	רגיל
14	1370	בית מכוונות א' ע"ש דנצינגר	3695	157	רגיל
15	1431	מאיץ פלטרון ע"ש קופלר	3694	,248 ,250 211	הגבלות מחמירות
16	1440	וייסמן	,3690	214	רגיל
				13 ,16 ,15	
17	1540	בית לוננפלד-קונין	3694	36	הגבלות מחמירות
18	1560	בית ויצמן	3694	210	הגבלות מחמירות
19	1570	באר האחוזת	3694	210	הגבלות מחמירות
20	1580	בית ויצמן מבנה שער	3694	210	הגבלות מחמירות
21	1700	בנין מדעי הביולוגיה ע"ש צירלס וטילי לובין	3695	80	רגיל
22	1723	מגדל מים	3695	159	רגיל
23	1800	בית אירופה	3694	36	הגבלות מחמירות
24	2140	משכן נשיא המכון (וילה וייסגל)	3694	183	רגיל

2. רשימת גנים היסטוריים לשימור

מספר הגן בתשריט ובנספח השימור	שם הגן	גוש	חלקה	חלקי חלקות
1	גן אביעזר ע"ש זיגמונד גסטטנר (גן גסטטנר)	3703	605,621,622,, ,263	625,623
		3694	88,89,91,92,93,94,95, ,96,264,100,99	97,98,99,101,104,105,26 7,268
2	שדרות בלוך	3695	לא רלוונטי	157,159,161,167
3	גן האיקלום ע"ש אוטו ורבורג	3695	לא רלוונטי	159
4	גן "מכון דניאל זיו"	3695	לא רלוונטי	78
5	כיכר מאיר ויסגל (כיכר המדע)	3695	לא רלוונטי	78
6	מתחם נופי "בנין וייסמן"	3690 , 3694	לא רלוונטי	,13 214,215,5,179,211,212
7	אחוזת ויצמן	3690 , 3694	לא רלוונטי	26,27 208,210,3,35
8	נווה מצ	3694	לא רלוונטי	66,183

פרק 14 - חתימות

14.1 1. בעלי הקרקע ויוזם התוכנית: מכון ויצמן למדע – במו"ת מדינת ישראל וקק"ל ת.ד. 26, רחובות 76100 באמצעות מינהל מקרקעי ישראל

14.2 המתכנן: גרינטל אבישי

אדריכלות ותכנון ערים

רח' פייר קניג 28 נתניה

טל: 09-8845452 פקס: 09-7725050

אדריכל גרינטל אבישי
עיצוב * אדריכלות * בינוי ערים
מ.ר. 39684

14.3 יועצת שימור – אדריכלית טל איל
אדריכל המכון – חיים מלמן

אלון ורנגרטן
אש אגן בינוי והנדסה
מכון ויצמן למדע

שולמית גרי
יועצת שימור למינהל וכספים
מכון ויצמן למדע