

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-1118850

רח/מק/106/4/7 - מתחם גן המדע מכון ויצמן



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית שינוי לתכנית מתאר רח/7/106 למכון ויצמן באה לנייד זכויות מייעוד "שטח למוסד מדעי" לייעוד "מתחם גן המדע".
תכנית זו באה להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים לייעוד "מתחם גן המדע" המיועדים למבנה תערוכות. כל שאר הוראות תכנית מתאר רח/7/106 חלות ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רח/מק/106/4/7 - מתחם גן המדע מכון ויצמן

מספר התכנית 414-1118850

1.2 שטח התכנית 980.676 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

182579 קואורדינאטה X

646210 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מכון ויצמן למדע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מכון ויצמן למדע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5908	לא מוסדר	חלק	9	8, 10, 20, 34-38, 78, 82
3688	מוסדר	חלק		38
3690	מוסדר	חלק	3-4, 6, 12-13, 15-17, 19, 22-31, 36-40	2, 32, 34, 42
3694	מוסדר	חלק	63-64, 66, 86-112, 179, 182-183, 188-216, 218, 248-250, 261, 264, 267-270, 350	5, 8, 13, 35-36, 251, 263, 352
3695	מוסדר	חלק	21-22, 35, 44-45, 67, 78, 80, 150, 152-155, 157, 159, 161, 163, 166	26, 55, 167
3703	מוסדר	חלק	604-605, 625-627	619, 621-624

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 /2
13/12/2017		2251	7640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 106 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 106 /7

הערה לטבלה:

תקנון בינוי ופיתוח - מהדורה 08 - 01/2020 - שינוי



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יונתן כסלו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יונתן כסלו		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	גיליון זכויות מאושרות	23: 22 01/01/2023	יונתן כסלו	20/11/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	23: 07 01/01/2023	יונתן כסלו	07/07/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מכון ויצמן למדע	רחובות	הרצל	234	08-9343067		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יונתן כסלו	28925682	גולדברג כסלו אדריכלים	תל אביב- יפו	תבין אלי	9	03-6482211		office@kisle v.net
אדריכל	אדריכל	ניר גולדברג	24805470	גולדברג כסלו אדריכלים	תל אביב- יפו	תבין אלי	9			nirgoldberg@ gmail.com
מודד	מודד	גיא זגר	1451	טריג	פתח תקוה	ענבר	24	073-2692222		trig@trig- geo.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה:

- א. ניוד שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות, מייעוד "שטח למוסד מדעי" ליעוד "מתחם גן המדע".
- ב. להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים ליעוד "מתחם גן המדע".
- כל שאר הוראות תכנית מתאר רח/7/106 חלות ללא שינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

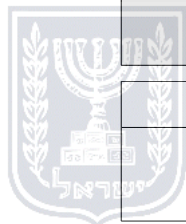
1. ניוד 1250 מ"ר שטחים עיקריים על קרקעיים מייעוד שטח למוסד מדעי ליעוד מתחם גן המדע כך שסך כל השטחים העיקריים בגן המדע יהיו 3750 מ"ר (לעומת 2500 מ"ר עיקרי המאושרים) - לפי סעיף 62 א א 6 בחוק התכנון והבניה.
2. ניוד 400 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים מייעוד שטח למוסד מדעי ליעוד מתחם גן המדע כך שסך כל שטחי השירות במתחם גן המדע יהיו 1200 מ"ר (במקום 800 מ"ר שירות המאושרים) - לפי סעיף 62 א א 6 בחוק התכנון והבניה.
3. תוספת של 1200 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ליעוד מתחם גן המדע - לפי סעיף 62 א א 15 בחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 2, 11, 13, 21, 35, 40, 50, 53, 65, 69, 98, 99

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.07	10,528	דרך
5.17	50,674	מתחם יד ויצמן'
2.32	22,722	מתחם גן המדע
22.48	220,425	שטח למגורים למוסד מדעי
59.37	582,246	שטח למוסד מדעי
0.77	7,533	שטח משולב למגורים ומוסד מדעי
2.83	27,754	שטח ספורט מיוחד
5.84	57,278	שטח פרטי פתוח מיוחד
0.16	1,516	שטח ציבורי פתוח
100	980,676	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	983,614.25	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	983,614.25	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת רח/7/106.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום			שטחי בניה (מ"ר) מקסימום						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
צידי	קדמי	אחורי	(1)	(1)			1200		1200	3750		מתחם גן המדע	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
			(1)	(1)						1750		מתחם יד ויצמן	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
			(1)	(1)						64000		שטח למגורים למוסד מדעי	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
			(1)	(1)				101378		271060		שטח למוסד מדעי	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
			(1)	(1)						(2)		שטח משולב למגורים ומוסד מדעי	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
			(1)	(1)				700		3700		שטח ספורט מיוחד	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
												שטח פרטי פתוח מיוחד	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
			(1)	(1)	(5) 792998	(4) 345460		103278		(3) 344260		<סך הכל>		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

קווי בנין עפ"י תכנית מאושרת רח/7/106.

השטחים לניוד (משטח למוסד מדעי למתחם גן המדע), יניודו ממתחם "7" למתחם "b" בתכנית פיתוח - חלוקה למתחמי בינוי - מכון ויצמן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מאושרת.

(2) הזכויות בייעוד זה נלקחות מסך הזכויות בייעודים למגורים או למוסד מדעי - בהתאם לייעוד הבניין.

(3) מתוכם 49,260 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי.

(4) סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים לכל הייעודים.

(5) כולל שטחים שכבר נוצלו בהיתרים בסך 2285.71 מ"ר עיקרי על קרקעי + 856.35 מ"ר שירות + 489.87 מ"ר מצללות + 154.35 מ"ר מרפסות לא מקורות. שטחים אלו מעודכנים לתאריך 28.12.2022.




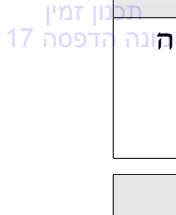


תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.1 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.3 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את ההגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 4/2.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>	<p>6.4 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר</p>	<p>6.5</p>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לביצוע תשתית כאמור עד למועד אכלוס המבנים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.</p> <p>3. א. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישור ע"י הוועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.</p> <p>ב. השטחים המופיעים בטבלת שטחים מצב מוצע (סעיף 2.3) הינם גרפים ונערכו ע"י מערכת מבא"ת. השטחים הקובעים לצורך רישום החלקות החדשות הם אלו המופיעים בתשריט מצב מוצע.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה פירוט אמצעים למניעת מפגעים מהטיפול בפסולת, לרבות מניעת מטרדי רעש ואבק, בתאום עם מהנדס/ת העיר ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p>



6.6	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין יישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התוכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר - אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה. עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265א לחוק.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

--



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים – לפי רח/7/106

קו בנין (מטר)			מספר קומות מקסימום		שטחי בניה (מ"ר) מקסימום	גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	שימוש	תאי שטח	יעוד		
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מוחל ט	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
							101,778	272,310			שטח למוסד מדעי	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							700	3,700			שטח ספורט מיוחד	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							800	2,500			מתחם גן המדע	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								1,750			מתחם יד ויצמן	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
											שטח פרטי פתוח מיוחד	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								64,000			שטח למגורים למוסד מדעי	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
											שטח משולב למגורים ומוסד מדעי	אחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					791,798	344,260	103,278	344,260 (1)				>סך הכל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

(1) מתוכם 49,260 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי.

טבלה זו ערוכה לפי נוהל מבא"ת ומרכזת נתונים מתוך תכנית מאושרת רח/7/106 שנערכה לפני נוהל מבא"ת וחסרה טבלה מסוג זה.