

4066430633-130

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

1

תכנית מס' 414-0458281

שאלות

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
24-01-2018  
ג' י"ג שבט ה'תשע"ח

טיפול נופי בצידי כביש 423 - מקטע ג'

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

נבדק וניתן להפקיד  
החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מיום 04.03.17  
מתכנן המחוז  
5/2/18  
תאריך

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הפקדת תכנית מס' 414-0458281  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 4/1/17 להפקיד את התכנית  
6-02-2018  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה לאפשר ביצוע מדרונות במקום קירות תומכים ללא שינוי תנועתי במטרה לאפשר טיפול נופי המשתלב יותר בסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0458281

שטח התכנית 1.2 71.086 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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  
 קואורדינטה X 182701  
 קואורדינטה Y 647229



1.5.2 תיאור מקום כביש עוקף מזרחי רחובות (רח' בגין) ונמצא בשוליים הצפון מזרחיים של העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות: נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן                          |
|----------|---------|---------------|---------------------|--|
| 3688     | מוסדר   | חלק           |                     | 1-3, 8, 10, 25, 32, 34-37, 45-46, 111, 120 |

מנהל תכנון ומס'ד  
 32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

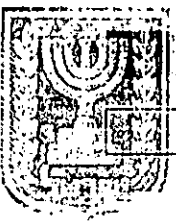
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

רחובות



מנהל תכנון ומס'ד  
 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| רח/ 2005/ 1       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005/ 1 ממשיכות לחול. | 7131               | 643                     | 22/10/2015 |
| מח/ 120           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 120 ממשיכות לחול.     | 4814               | 756                     | 31/10/1999 |
| רח/ 2111          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2111 ממשיכות לחול.    | 4306               | 3381                    | 25/05/1995 |



1.7. מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                 | תאריך יצירה | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחילה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                             |             | יהודה אריה    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע              |             | יהודה אריה    |             | 1                   | 1:1250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח ניקוז גליון 1 מתוך 2   | 23/10/2017  | יהודה אריה    | 26/07/2017  | 1                   | 1:500    | מנחה  | ניקוז          |
| לא                  | נספח ניקוז גליון 2 מתוך 2   | 23/10/2017  | יהודה אריה    | 26/07/2017  | 2                   | 1:500    | מנחה  | ניקוז          |
| לא                  | נספח נופי                   | 28/08/2017  | אלישע האוסמן  | 28/08/2017  | 1                   | 1:1250   | מנחה  | סביבה ונוף     |
| לא                  | נספח תנועה גליון 1 מתוך 2   | 27/08/2017  | דודן כהן      | 10/07/2017  | 1                   | 1:500    | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | נספח תנועה גליון 2 מתוך 2   | 27/08/2017  | דודן כהן      | 10/07/2017  | 2                   | 1:500    | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | קומפילציה של תביעות מאושרות | 04/01/2018  | יהושע שטיינמן | 03/01/2018  | 1                   | 1:1250   | 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 |
|-------------|--|---|------------|--|-----------|------------|-----|------------|-----|-------|
|             | נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחברה | נתיבי ישראל-החברה הלאומית לתשתיות תחברה |            | נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחברה בע"מ | אור יהודה | שרון אריאל | 3   | 03-7355444 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג          | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד                                       | ישוב      | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|--------------|--------------|------------|--|-----------|------------|-----|------------|-----|-------|
| חברה ממשלתית | חברה ממשלתית |            | נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחברה בע"מ | אור יהודה | שרון אריאל | 3   | 03-7355444 |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| דוא"ל                     | פקס         | טלפון       | בית | רחוב      | ישוב        | שם תאגיד                      | מספר רשיון | שם            | סוג         | מקצוע/ תואר         |
|---------------------------|-------------|-------------|-----|-----------|-------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|---------------------|
| yehuda@del.co.il          | 03-6366440  | 03-6366444  | 55  | אלון יגאל | תל אביב-יפו | ד.א.ל הנדסה בע"מ              | 23940      | יהודה אריה    | עורך ראשי   | מהנדס               |
| yehuda@del.co.il          | 03-6366440  | 03-6366444  | 55  | אלון יגאל | תל אביב-יפו | ד.א.ל הנדסה בע"מ              | 23940      | יהודה אריה    | יועץ תשתיות | מתנדס               |
| office@hme-arch.com       | 03-5610607  | 03-5623027  | 6   | הסוללים   | תל אביב-יפו | האוסמן אדריכלים ובוני ערים    | 24143      | אלישע האוסמן  | יועץ נופי   | אדריכל ובוני ערים   |
| dotan-r@amymetom-ta.co.il | 04-8681112  | 04-8681111  | 3   | יבנה      | חיפה        | אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ | 12363071   | דודן כהן      | יועץ תחבורה | מתנדס תנועה ותחבורה |
| headoffice@shv-eng.com    | 073-7977810 | 073-7977800 | 132 | דרך בגין  | תל אביב-יפו | שבת הנדסה בע"מ                | 579        | יהושע שטיינמן | מורד        | מוסמך               |



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
דפסה 52

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 יצירת טיפול נופי בצידי הדרך באמצעות מדרונות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 קביעת הנחיות לשיקום נופי בצידי הדרך ללא שינוי התכנון התנועתי, רוחב נתיבים וכיוצא ב

2.2.2 שינוי ייעודי קרקע בשטח התכנית לקרקע המיועדת לסלילת דרך, טיפול נופי ומפגש דרך-מסילה



תכנון זמין  
דפסה 32

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                | תאי שטח            |
|---------------------|--------------------|
| דרך ו/או טיפול נופי | 404, 403, 401, 400 |
| דרך מאושרת          | 302 - 300          |
| דרך מוצעת           | 102 - 100          |
| מפגש דרך-מסילה      | 200                |

**3.2 טבלת שטחים**



תכנון זמין  
דפסה 32

| מצב-מאושר             |           |        |
|-----------------------|-----------|--------|
| יעוד                  | מ"ר       | אחוזים |
| דרך קיימת ו/או מאושרת | 39,024.5  | 54.90  |
| הפרדה מפלסית          | 2,819.35  | 3.97   |
| מסילת ברזל            | 1,074.05  | 1.51   |
| שטח חקלאי             | 18,386.98 | 25.87  |
| שטח ציבורי פתוח       | 9,782.05  | 13.76  |
| סה"כ                  | 71,086.93 | 100    |

| מצב מוצע     |           |                    |
|--------------|-----------|--------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד               |
| 35.88        | 25,506.48 | דרך ואו טיפול נופי |
| 54.61        | 38,822.91 | דרך מאושרת         |
| 4.02         | 2,857.51  | דרך מוצעת          |
| 5.49         | 3,900.05  | מפגש דרך-מסילה     |
| 100          | 71,086.95 | סה"כ               |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|  |              |
|--|--------------|
|  | <b>4.1</b>   |
|  | <b>4.1.1</b> |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, וכן השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל המבנים והמתקנים, לרבות גשרים, מנהרות, הסתעפויות ומחלפים; ניקוז והסדרת נחלים; דרכים חקלאיות; מעברים עיליים או תחתיים לרכב חקלאי; שבילי אופניים, מגרשי חניה - חנה וסע, מעברים עיליים או תחתיים להולכי רגל, לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות; קווי תשתיות; סוללות עפר; קירות תומכים; מיגונים אקוסטיים; מתקני תאורה; גישור, שילוט בקרה ותקשורת; העבודות, המבנים והשימושים הדרושים במישורין לצורכי הקמה, תפעול ותחזוקה של הדרך ובטיחות הנוסעים והסביבה.</li> <li>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</li> <li>3. אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות תאורה הנדרשת לאור ערכי טבע נוף ובעלי חיים והגנתם. שבילי אופניים, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</li> <li>4. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך לרבות עירוס זמני ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע אשר לא יותרו בהם מגורים.</li> <li>5. היות וכביש 423 הינו מתחת למסילות הברזל, תוכננה תחנת שאיבה לניקוז אשר מקבלת את מי הניקוז מהשיקוע ומעבירה אותם לצנרת קיימת ברחוב הנפת הדגל בנס ציונה. תחנת השאיבה מבוצעת במסגרת שלב ב' של ביצוע כביש 423. (ראה נספח ניקוז)</li> </ol> |              |
|  | <b>4.1.2</b> |
| <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>ביצוע הדרך יהיה בהתבסס על מסמכי התכנית ובכפוף לתכנון המפורט. תנאי להתוויית דרכים חקלאיות ומקומיות, שבילי אופניים, קווי תשתיות ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדן ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה היוועצות עם יזם התוכנית ובלבד שלא ייפגעו בטיחות הנוסעים בדרכים, נוחות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.</p>   |              |
| <p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p><b>ב</b></p> <p>כל המבנים הקיימים בתחום הדרך, גם אם לא סומנו להריסה בתשריט המצב המוצע יהרסו אלא אם כן נקבע אחרת בתכנית זו או בתכנון המפורט. מקום בו רק חלק מהגדר או המבנה מיועד להריסה, אותו חלק יהרס תוך ביצוע כל הפעולות הנדרשות למניעת פגיעה שביטרה, ככל שניתן למנוע פגיעה כאמור.</p>  |              |
|  | <b>4.2</b>   |
|  | <b>4.2.1</b> |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.</p>   |              |
|  | <b>4.2.2</b> |
|  | <b>4.3</b>   |
|  | <b>4.3.1</b> |



|  |              |
|--|--------------|
| <p><b>4.3 דרך ו/או טיפול נופי</b></p>  | <p>4.3</p>   |
| <p>הרחבת דרך, ביצוע דיקורים עם פיתוח נופי, שתילת צמחייה, נטיעת עצים וכל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.<br/>                 באזור הטיפול הנופי יש צמחיה פולשנית לא רצויה ויעשה טיפול וסילוק החומר הצמחי והקר הקיימת עד לעומק של 1 מ'.<br/>                 הצמחיה המתוכננת תהיה חסכונית במים ומותאמת לצמחיה המתוכננת/קיימת לאורך תוואי הכביש בקטעים ההמשכיים (מצפון ומדרום לגבולות התכנית).<br/>                 עצי צל ינטעו לאורך המדרכות. (ראה נספח נופי)</p> |              |
| <p><b>4.3.2 הוראות</b></p>   | <p>4.3.2</p> |
| <p><b>א הוראות בינוי</b><br/>                 כל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2</p>  | <p>א</p>     |
| <p><b>ב תשתיות</b><br/>                 תנאי להנחת קווי תשתית או ביצוע כל עבודה על ידי גורם שאינו מגיש התכנית יהיה אישור המגיש ובלבד שלא יפגעו תפקודה של הדרך ובטיחות הנוסעים בה ולא ייפגעו נוחיות ההקמה, התפעול והתחזוקה של הדרך.</p>   | <p>ב</p>     |
| <p><b>4.4 מפגש דרך-מסילה</b></p>   | <p>4.4</p>   |
| <p><b>4.4.1 שימושים</b></p>  | <p>4.4.1</p> |
| <p>כל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת בתכנית זו וביעוד מסילה עפ"י מח/120.</p>   |              |
| <p><b>4.4.2 הוראות</b></p>   | <p>4.4.2</p> |
| <p><b>א הוראות פיתוח</b><br/>                 כל ההוראות המותרות ביעוד דרך מוצעת בתכנית זו וביעוד מסילה עפ"י מח/120.</p>   | <p>א</p>     |
| <p><b>ב גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b><br/>                 כל ההוראות המותרות ביעוד דרך מוצעת בתכנית זו וביעוד מסילה עפ"י מח/120.</p>  | <p>ב</p>     |



מבין זמין  
 מונה תדפיסה 32



תכנין זמין  
 מונה תדפיסה 32



תכנין זמין  
 מונה תדפיסה 32

תכנית מס': 414-0458281 - שם התכנית: טיפול נופי בצידי כביש 423 - מקטע ג'

ש. פבלת עפרות ומוראות בציד

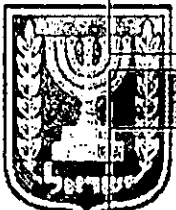
לא רלוונטי

**6. הוראות נוספות**



תכנית זמין  
מונה: 32

|  |                     |
|--|---------------------|
| 6.1  | <b>איכות הסביבה</b> |
| <p>מחנות קבלן ושטחי התארגנות:</p> <p>6.4.1 מיקום שטחי התארגנות ומחנות הקבלן יהיה ככל הניתן בתחום רצועת הדרך. מיקום מחנות ואתרי התארגנות מחוץ לרצועת הדרך יהיה בתיאום עם הרשות המקומית ובכפוף לכל ההיתרים הנדרשים עפ"י כל דין.</p> <p>6.4.2 אתרים לעירום זמני ו/או שימוש ו/או איחסון זמני מחוץ לרצועת הדרך יקבעו בתיאום מול המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.</p> <p>6.4.3 יש לגדר את שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן לפני תחילת העבודות בהתאם לתכנית גידור.</p> <p>6.4.4 שטחי מחנה הקבלן, שטחי ההתארגנות והדרכים הזמניות יבוטלו לאחר גמר הביצוע של תכנית זו. השטח יוחזר לקדמותו וישוקם נופית על ידי יזם התכנית.</p> <p>6.4.5 פסולת בנין ועודפי עפר יפוננו לשימוש חוזר ככל הניתן. חומרים אשר אינם מתאימים באיכותם לשימוש חוזר יפוננו לאתרים מוסדרים, על פי כל דין.</p> <p>6.4.6 כל מרכיבי המחנה והציוד, כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת יחולו בתחום השטח המגודר. במידה ויוצבו במקום מיכלי סולר לצורכי הפעילות, הם ימוקמו במאצרות תקינות בנפח 100% מתכולת הסולר.</p> |                     |



תכנית זמין  
מונה: 32

|   |                        |
|---|------------------------|
| 6.2   | <b>הפקעות ואוהישום</b> |
| <p>השטחים המיועדים לדרכים ו/או לטיפול נופי, יופקעו על פי כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.</p> |                        |

|   |                     |
|---|---------------------|
| 6.3   | <b>פיתוח סביבתי</b> |
| <p>תותר בניית קירות תומכים כחלק מטיפול נופי</p> |                     |

|   |              |
|---|--------------|
| 6.4   | <b>תנועה</b> |
| <p>שינויים בהסדרי התנועה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> |              |

**7. ביצוע התכנית**



תכנית זמין  
מונה: 32

|     |                   |
|-----|-------------------|
| 7.1 | <b>שלבי ביצוע</b> |
|-----|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב  | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1        | <p>יזם התכנית יהיה רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים ו/או מקטעים, לרבות ובכלל זה ביצוע הליכי הפקעה ותפיסת המקרקעין, בהתאם לשלבים שייקבעו לשם כך מעת לעת, במסגרת מסמכי התכנון המפורטים לביצוע ולפי שיקול דעתו. כמו כן, יהיה יזם התכנית רשאי לבצע הסדרי תנועה זמניים עד להשלמת כל שלב ושלב בתחום התכנית.</p> |        |

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית ייעשה בהתאם לשלבויות ביצוע ותקצוב מתאים כפי שיוחלט על ידי יזם התכנית, לפי שיקול דעתו על פי צרכי התחבורה המשתנים ואין ולא תהא זכות לחייב את יזם התכנית לבצע את התכנית בחלקה או במלואה שלא בהתאם לאמור לעיל.  
זמן לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הרפסה 32



תכנון זמין  
מונה הרפסה 32



תכנון זמין  
מונה הרפסה 32