

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0496471

רח/מק/2000/ע - עוגנים

מרכז

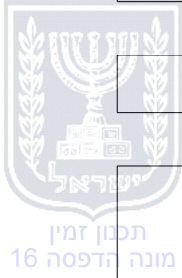
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

לפי סעיף 63(8) לחוק, ניתן לקבוע בתכנית הוראות המאפשרות לבעלי קרקע התקנת עוגנים זמניים במקרקעין גובלים, תוך קביעת התנאים להענקת זכות באמור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/מק/2000/ע - עוגנים

מספר התכנית 414-0496471

1.2 שטח התכנית 18,500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות

182000 קואורדינאטה X

645000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל מרחב תכנון מקומי רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2643, 2645, 2651, 3652	מוסדר	חלק		
3658-3657, 3680-3679, 3699				
3768-3766, 3770, 3778, 3791				
3798, 3816				
3651-3645, 3656-3653, 3659	מוסדר	כל הגוש		
3678, 3688, 3690, 3698-3694				
3705-3700, 3734-3733, 3769				
3779, 3790, 4536, 4545, 4730				
4760, 5478-5479, 5572				
5714-5713, 5811, 5908, 5910				
5914				

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית  
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



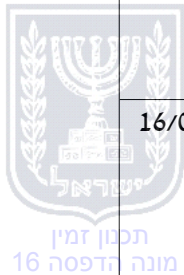
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות		1	1: 20000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח 1- כתב התחייבות ושיפוי	14: 36 11/03/2019	- -	11/03/2019	2		מחייב	כתב שיפוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 33 11/03/2019	- -	11/01/2017	1	1: 20000	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית 414-0496471

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**

התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

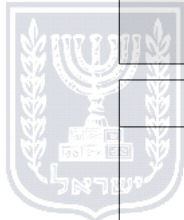
בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרש הנבנה.

עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,330	100
סה"כ	18,330	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,454,199.76	100
סה"כ	18,454,199.76	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י התכניות בתוקף החלות על החלקות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>בקשה להיתר שכוללת התקנת עוגני קרקע זמניים תכלול חישובים סטטיים המתייחסים לעוגנים. בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל התנאים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מבוקש ההיתר.</p> <p>היתר הבניה יכלול את התנאים הדרושים לצורך מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p> <p>מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>עותק מהבקשה יישלח לבעלי המקרקעין הגובלים ויהווה יידוע</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר ביסוס</b></p> <p>1. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע ביצוע חפירה ודיפון מתחת לקרקע הגובלת במגרש הנבנה.</p> <p>2. העוגנים יהיו עוגנים זמניים ונשלפים בלבד.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>במידה והמגרשים שבתכנית חלים בתחום של רדיוס המגן לבארות מים (כמסומן בנספח תשתיות) יחולו לגביהם סעיף 7 בתקנות "בריאות העם לקידוחי מי שתיה התשנ"ה 1995".</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>על התוכנית יחולו הוראות תמ"א 4/ב/34 בדבר הוראות העשרת מי התהום, בין השאר ההנחיות הבאות:</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון:</p> <p>בורות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר, לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p> <p>2. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו.</p> <p>3. הכללת תכנון הכלונסאות של המרתף המבוקש בבקשה להיתר. בתכנית יסומנו וימוספרו כל העוגנים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות ויצורף חתך המציין אורך העוגן המבוקש להחדרה.</p> <p>4. תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וקבלת אישורה לעניין העדר פגיעה בתשתיות עירוניות בחלקות המיועדות להחדרת עוגנים.</p> <p>5. כתב שיפוי לטובת עיריית רחובות והוועדה המקומית רחובות, בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או שליפה, בנוסח הרצ"ב בנספח 1 לתכנית זו.</p> <p>6. במגרשים אשר גובלים עם מגרשים ציבוריים, יש למפות את התשתיות העירוניות בסמוך למגרש ולקבל את אישור מהנדס הוועדה המקומית, לסוג העוגנים ולתכנית הדיפון והעוגנים אשר מפרטת את מיקום העוגנים בשלושה ממדים.</p> <p>7. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת העוגנים.</p> <p>8. התכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע בתמ"א 3 על שינוייה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על בעלי הקרקע בהתאם לחוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מיד עת מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## נספח 1

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות

תאריך: \_\_\_\_\_

### כתב התחייבות ושיפוי



**הואיל** והוגשה על ידנו בקשה להיתר בניה בחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_ הידועים כרחוב \_\_\_\_\_ ברחובות (להלן: "המקרקעין");

**והואיל** ואנו הח"מ \_\_\_\_\_, מעוניינים להציב עוגנים זמניים במקרקעין (להלן: "העוגנים הזמניים") לצורך דיפון חפירה ובניית מרתפים בפרויקט שיוקם על המקרקעין (להלן: "הפרוייקט");

**והואיל** ואתם מעוניינים להבטיח את התחייבותנו לשחרור העוגנים הזמניים ושמירה על המקרקעין הגובלים;

### **לפיכך מתחייבים אנו כדלקמן:**



1. המבוא להתחייבות זו מהווה חלק בלתי נפרד הימנה.

2. אנו מתחייבים כי עבודת החפירה, הדיפון ובניית המרתפים, לרבות שחרור העוגנים הזמניים שנקים עד השלמת המרתפים, תושלמנה לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה (להלן: "מועד הפינוי").

3. אנו מתחייבים לעבוד בזהירות מירבית על מנת לא לפגוע בבניינים ו/או במחוברים במקרקעין הגובלים לרבות בתשתיות כלשהן, בזמן החדרת העוגנים הזמניים והקמת המרתפים. היה וייגרם על ידנו נזק מכל מין וסוג שהוא, אם בשטח החפירה או מסביב לשטח העבודה או במקרקעין הגובלים אנו נדאג להחזיר את המצב לקדמותו ועלינו בלבד תחול האחריות הנזיקית על פי דין לכל דבר ועניין, הן כלפי העירייה, הן כלפי הועדה המקומית לתכנון ובניה והן כלפי כל צד ג' שהוא.



4. אנו מתחייבים לדאוג לכל הביטוחים הנדרשים להבטחת כיסוי כל נזק שייגרם, ככל שייגרם, במקרקעין הגובלים ו/או בשטח החפירה ו/או מסביב לשטח העבודה עקב ביצוע העבודות על ידינו, לאדם ו/או לרכוש ו/או לצד ג', כתוצאה מהתקנת העוגנים הזמניים והשימוש בהם ואנו מתחייבים לשאת באחריות מלא על פי דין לכל נזק עקב עבודתנו (כמפורט בסעיף 2 לעיל).

5. בכל מקרה בו תחליט ערכאה מוסמכת בפסק דין שביצעו לא עוכב לחייב את הועדה המקומית ו/או מי מטעמה בתשלום פיצויי כלשהו לבעלי זכויות ו/או למחזיקים בדירות שכנות ו/או במקרקעין גובלים ו/או סמוכים לנכס בגין פגיעה כלשהי שנגרמה בגין העוגנים הזמניים, אנו נשפה את הועדה המקומית ו/או מי מטעמה בכל סכום בו תחויב כאמור במלואו בפסק דין שביצעו לא עוכב (להלן: "סכום השיפוי"), בכפוף לאמור בסעיפים 6 ו-7 להלן.



6. אנו נשלם סכום השיפוי לוועדה המקומית ו/או מי מטעמה תוך 45 ימים ממועד קבלת דרישתה בכתב.



7. הועדה המקומית תודיע לנו בכתב על כל תביעה ו/או הליך מכל סוג שהוגש נגדה ו/או נגד מי מטעמה, כאמור, סמוך לאחר הגשתו, ותאפשר לנו להתגונן מפניו, ותעמיד לרשותנו את המסמכים שבידיה.
8. אנו מסכימים כי הועדה תצר אותנו כצד לכל הליך כאמור.
9. התחייבות זו, החל ממועד קבלת החלטה המחייבת את הוועדה המקומית ו/או מי מטעמה בתשלום, תהווה חוב כספי לוועדה המקומית.
10. למען הסר ספק, אנו מצהירים כי כל סכום אשר נשלם או שהתחייבנו לשלם על פי התחייבות זו, לא יבוא בחשבון, לא יקוזז ולא יופחת מכל סכום אחר אשר נדרש לשלם לוועדה המקומית ו/או לעיריית רחובות על פי דין, לרבות תשלומים בהם נחויב מכוח חוק התכנון והבניה ומכוח חוקי העזר של עיריית רחובות.
11. בכפוף לאמור בכתב זה, אנו מצהירים כי אין לנו, ולא תהיה לנו כל דרישה או תביעה כלפי הוועדה לתשלום מכל סוג בגין התחייבות זו, ולא בגין כל סכום אשר נשלם או נחויב לשלם על פי כתב התחייבות זה.
12. התחייבותנו זו הינה סופית, מוחלטת ובלתי חוזרת.
13. התחייבותנו זו תמשיך לעמוד בתוקפה גם בכל מקרה בו נעביר את זכויותינו בנכס – בחלקן או במלואן בין בתמורה ובין ללא תמורה – לצד אחר.
14. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעקל ולממש בהליכי הוצאה לפועל כל מקרקעין, רכוש וכספים המגיעים לנו מכל אדם או גוף ממשלתי או אחר על-מנת לממן את הסכומים אשר עלינו לשלם על פי כתב התחייבות זה, אך ורק לאחר שיהיה פסק דין חלוט.

**לראיה באנו על החתום:**

שם החברה /נציגי קבוצות הרוכשים	מס' חברה/ת.ז.	כתובת	חתימה

**כתב התחייבות זה נחתם בפני עורך הדין**

שם משפחה	שם פרטי	תאריך	חתימה