

מסמך א' - הוראות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רחובות

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' רח/2005/י"א

שינוי לתוכניות: R/6, רח'1/106, רח'1/106/א, רח'7/109, רח'2005/ה'

מח'120, רח'170, רח'145

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
 החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 2.7.06
 מתכנתת המחוז
 תאריך 7.8.06

חתימות:

חתימת עורך התכנית: אינג' רוברט קרוק - "רוברט קרוק תנועה, כבישים ופיתוח בע"מ"

רוברט קרוק
 תנועה, כבישים ופיתוח בע"מ
 דרך תגר חזק 53, פ"ת 49222
 טל. 03-9271161
 פקס. 03-9271161

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' מ/2005/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27/06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

חתימת היוזם ומגיש התכנית

חתימת הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/2005/א.
 בישיבה מס' 2005/א מיום 2.7.06 הוחלט
 להעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כהמלצה להפקדה לשרה.
 יו"ר הועדה

1. **שם התכנית:** תקרא תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מקומית מס' רח"2005/י"א.
שינוי לתוכניות: R/6, רח"1/106, רח"1/106/א, רח"7/109,
רח"2005/ה', מח"120, רח"170, רח"145
2. **מסמכי התכנית:** מסמך א' - הוראות התכנית (6 עמודים).
מסמך ב' - תשריט ייעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ
1:1250
מסמך ג' - נספח תנועה (2 גיליונות)
מסמך ד' - חתכים לאורך בקנ"מ 1:100/1000 (גיליון 1)
מסמך ה' - תנוחה (2 גיליונות)
מסמך ו' - נספח נופי
3. **שטח התכנית:** 74.2 דונם.
4. **חלות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
5. **המקום:** רחוב הרצל בכניסה הצפונית לרחובות ומדרום לתחנת הרכבת ומסילת הרכבת.
6. **גושים וחלקות:**
גוש 3696: חלקות שלמות: 11
חלקי חלקות: 1, 8, 9, 10, 12
גוש 3695: חלקות שלמות: 142
חלקי חלקות: 13, 18, 19, 21, 22, 26, 33, 37, 42, 43,
55, 74, 83, 88, 147, 157, 159, 161,
167, 166
גוש 3647: חלקי חלקות: 8, 110, 111, 112
7. **היוזם ומגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

8. בעלי הקרקע: שונים.

9. עורך התכנית: אינג' רוברט קרוק - תנועה, כבישים ופיתוח בע"מ.
רחוב תור הזהב 53 פתח תקוה.
טלפון: 03-9271160, פקס 03-9271161.

10. מטרת התכנית: 1. הסדרת הכניסה הצפונית לעיר ע"י הפרדה דו מפלסית בין הכביש ומסילת הרכבת.

2. הקמת מחלפון וקביעת שטח לדרך ע"י שינוי יעוד משטח למוסד, שצ"פ וקרקע חקלאית לדרך ושצ"פ.

3. התוויית דרך חדשה וביטול דרך קיימת.

11. יחס לתכניות מאושרות: תכנית זו עדיפה על כל תכנית אחרת בתחומי חליתה.

12. תכליות ושימושים:

12.1 זרכים

א. כבישים, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. תחנות לתחבורה ציבורית.

ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.

ד. גינון.

ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ו. מגננה אקוסטית.

ז. תשתיות תת קרקעיות וחניות.

12.2 ניתן להכשיר את השטח שמתחת לגשר לצורכי מבנה חניון וכדומה.

12.3 שטח ציבורי פתוח

גינון.

תשתיות תת קרקעיות

12.4 שטח למסילת ברזל

השימוש לפי ההוראות של תמ"א 23 ומח/120.

13. הוראות התכנית :

- א. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התוכנית ולא יבוצעו עבודות במחלף אלא לאחר קבלת אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה של המחלף.
- ב. לא תנותק דרך/ גישה המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה. במסגרת הקמת המחלף ינותק החיבור מרח/ הרצל לסוכנות היהודית ותבוצע גישה חלופית לסוכנות היהודית מהדרך שמדרום למסילת הברזל.
- ג. לא תהיה נגישות ישירה למגרשים מרמפות המחלף, מרח' הרצל ומהדרך שמדרום למסילת הברזל. הנגישות למגרשים תהיה עפ"י נספח תנועה המאושר ע"י משרד התחבורה.
- ד. התרי בנייה בתחום השטח המיועד למסילת הברזל יתואמו עם רכבת ישראל.
- ה. מערכות תשתית תת קרקעיות יותרו בכביש ובשצ"פ בתאום עם מהנדס העיר.
- ו. עצים הניתנים להעברה הנמצאים בתחום הדרך המתוכננת יועתקו ויועברו ע"י התכנית באישור מהנדס העיר.
- ז. במעבר להולכי הרגל מתחת לגשר גובה ראש מינימלי לא יפחת מ- 2.5 מ', ורוחב מעבר מינימלי יהיה 3.00 מ' לפחות.
- ח. לא תותר "חדירה" בפועל למקרקעי רכבת ישראל כמשמעותם בתכנית מח/120 ללא קבלת אישור מראש בכתב של הרכבת. המסמכים המפורטים לביצוע יאושרו ע"י רכבת ישראל טרם ביצוע.
- ט. מסמכי התכנית המפורטת לביצוע יועברו לעיון מכון ויצמן ותגובתו תוך 30 יום מקבלת המסמכים.

14. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות בדיקה/הצלה, יבצע היזם, על חשבונו חפירות בדיקה/הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראת חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

15. מבנים להריסה - המבנים המיועדים ומסומנים להריסה בתשריט יהרסו טרם מתן היתר בניה.

16. ניקוז

- א. הכנת נספח ניקוז ואישורו ע"י רשות הניקוז מהווה תנאי להיתרי בניה.
- ב. נגר עילי ייקלט במערכת הניקוז העירונית הסגורה.

17. נספח תנועה

- א. נספח התנועה הינו מנחה. נספח התנועה מחייב לנושא נגישות למגרשים בלבד (ראה סעיף 13.ג.)
- ב. טבלת הפרוגרמה המפרטת את מספר החניות בתחום התכנית שבגליון 1 הינה מחייבת. שינויים בה באישור משרד התחבורה ומתכנן המחוז לא יהוו שינוי לת.ב.ע.
- ג. שינוי בהסדרי התנועה בנספח התחבורה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לת.ב.ע.זו.

18. תנאי להיתר בניה

- א. הגשת תכניות פיתוח והסדרת הקרקע, הגינון והשקייה לאישור מהנדס העיר.
 - ב. תכניות לביצוע יועברו להערות בעלי זכויות המגרשים הגובלים ותינתן להן האפשרות להגיב על המסמכים בתוך 30 יום מיום קבלתם.
- אי קבלת התייחסותם בפרק זמן זה יחשב כהסכמתם לתכנית.

19. פתרונות אקוסטיים

- א. התרי הבנייה לדרכים 2 ו-3 ולמחלף יכללו פתרון אקוסטי להגנת המבנים מדרום לכביש והסמוכים למחלף על פי הנחיות יועץ אקוסטי ובתאום עם בעלי הזכויות (בין היתר מכון ויצמן).
- הפתרון האקוסטי יאושר ע"י היחידה האזורית לאכה"ס, וכן יקבע שתנאי לפתיחת הדרכים והמחלף לתנועה יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים ע"י יוזמת התכנית ועל חשבונה.

ב. תנאי לפתיחת הדרכים והמחלף לתנועה יהיה ביצוע פתרונות אקוסטיים אלה ע"י הועדה המקומית ועל חשבונה.

ג. הבדלי הגבהים בין הרמפות של המחלף והשטחים הסמוכים למכון ויצמן, יטופלו באמצעות הקמת קירות תמך בתחום התכנית ע"י היזם ועל חשבוננו ובלבד שרוחב המדרכה הסמוכה לקיר התומך פנוי למעבר לא יפחת מ- 2 מ', קירות התמך יגוננו ע"י צמחיה מטפסת.

20. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית רחובות פרט לאזור מסילות הברזל שירשם ע"ש מדינת ישראל.

21. ביצוע התכנית: א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום שתקבל תוקף.

ב. ביצוע התכנית יהיה ע"י יוזמת התכנית (הועדה המקומית) או מי שהוסמך על ידה ועל חשבונה.