

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

23/68

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0219410

דרך הים - רח/מק/2110/א/4

עיריית וחובות
מנהל הנדסה

09-12-2015

נתקבל
תכנון בניין ערים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

31-12-2015

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

414-0219410
אישור ומס' תכנית
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
בנייה
25.11.15
2015
באתר

דברי הסבר לתכנית

בסמוך ומדרום לרחוב דרך הים ברחובות, בתחום גוש 3654 קיים ומאושר משנות השישים אזור תעסוקה פעיל. במסגרת התכנית שהוכנו להפרדה מפלסית מס' 141 ברחובות, נותקה מבחינה סטטוטורית הנגישות לאזור התעסוקה הנ"ל מרחוב דרך הים, באמצעות הגדרת רצועת שטח ציבורי פתוח בין הרחוב לאזור התעסוקה. מטרת התכנית להסדיר הנגישות לאזור התעסוקה, כפי שקיים בפועל, בתאום ותוך השתלבות בפתרונות התנועה המבוצעים בשטח במסגרת ביצוע ההפרדה המפלסית הנ"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	דרך הים - רח/מק/2110/א/4
		מספר התכנית	414-0219410
1.2	שטח התכנית		8.864 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	62א (א) סעיף קטן 1
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רחובות**

קואורדינטה X 180609

קואורדינטה Y 644675

1.5.2 תיאור מקום אזור תעסוקה קיים מדרום מזרח לצומת הרחובות דרך הים וששת הימים ולהפרדה מפלסית מס' 141.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רחובות - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	דרך הים		
שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3654	מוסדר	חלק		12

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/מק/2110/א/3	10,4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 2110 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2110 / א ממשיכות לחול.	5139	816	19/12/2002
רח/ 53 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 53 / ד ממשיכות לחול.	890		23/11/1961
רח/ מק/ 2110 / א/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ מק/ 2110 / א/ 3 ממשיכות לחול.	6030	882	07/12/2009

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רן זילברשטיין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			רן זילברשטיין			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	15/11/2015	רן זילברשטיין		15/11/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/08/2014	רן זילברשטיין		11/09/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		28/01/2015	רן זילברשטיין		29/01/2015	גליון: 1	לא

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222	08-9392319	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392222	08-9392319	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ממ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632280	03-7632279	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	רן זילברשטיין	103099	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8681112	ran@amymet om.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	00103099	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8669555	ran@amymet om.co.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת דרך גישה מרחוב דרך הים ברחובות לאזור התעשייה הקיים בסמוך לה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מבלי לשנות שטחו הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

8.864

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	8 - 3	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	7, 6	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	7	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
דרך מאושרת	1	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
דרך מוצעת	2	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	8 - 3	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,725	64.59
שטח ציבורי פתוח	3,139	35.41
סה"כ	8,864	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,064.86	57.07
דרך מוצעת	657.71	7.41
שטח ציבורי פתוח	3,151.65	35.51
סה"כ	8,874.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	מיועד לגינון מדרכות, שבילים להולכי רגל, שביל אופניים ומערכות תשתית תת קרקעית, לפי תכניות בתוקף החלות על החלקה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות כבישים, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק, תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, גינון, שילוט פרסום, הסברה והכוונה, מגננה אקוסטית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות כבישים, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק, תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, גינון, שילוט פרסום, הסברה והכוונה, מגננה אקוסטית.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.
6.2	שמירה על עצים בוגרים
	א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. - קו בנין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה ועיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
6.4	הוצאות הכנת תוכנית
	מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין, ישא בעל כל מגרש בבניה פרטית בתחום התכנית בחלק היחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, ובין היתר אדריכלים, מוזדדים, 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. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות 500284005	סוג: ועדה מקומית תאריך: חתימה:
זם	שם: שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות 500284005	סוג: ועדה מקומית תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: ממ"י 5012222	סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: רן זילברשטיין שם ומספר תאגיד: אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ 510648272	סוג: עורך ראשי תאריך: אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ

אין לערוך תיקונים עקרוניים לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התיקונים חייבים להיות לצרכי תכנון בלבד, אין בהם שינוי לממשות התכנית על-ידי החזק או כל אדם אחר, אין בהם כדי להקטין ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה ונחתם עמנו הסכם מוטאם בגינו ואין התיקונים זו באה במקום חתימה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועיפי כל לשון חסר ספק מפורט בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתיקונים על התכנית חכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומשת לנו מכוח הסכם כאמור ועיפי כל דין, שכן התיקונים ניתנים אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה. רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי מרכז

תאריך

אין לערוך תיקונים עקרוניים לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התיקונים חייבים להיות לצרכי תכנון בלבד, אין בהם שינוי לממשות התכנית על-ידי החזק או כל אדם אחר, אין בהם כדי להקטין ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה ונחתם עמנו הסכם מוטאם בגינו ואין התיקונים זו באה במקום חתימה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועיפי כל לשון חסר ספק מפורט בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתיקונים על התכנית חכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומשת לנו מכוח הסכם כאמור ועיפי כל דין, שכן התיקונים ניתנים אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה. רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי מרכז

תאריך

01-12-2015

טבלת הקצאה

תכנית מס': 414-0219410

שם התכנית: רח/מק/2110/א/4

מצב מוצע					מצב קיים					
שם הבעלים	יעוד	שטח/מ"ר	תא שטח	גוש	שם הבעלים	יעוד	שטח/מ"ר	מס' חלקה (ארעי)	חלקה	גוש
רשות פיתוח	דרך מאושרת	5060	1	3654	רשות פיתוח	דרך מאושרת	5725	40,98	12	3654
רשות פיתוח	דרך מוצעת	665	2	3654	רשות פיתוח	שטח ציבורי פתוח	3139	95	12	3654
רשות פיתוח	שטח ציבורי פתוח	3139	3-8	3654						
		8864		סה"כ			8864			סה"כ

אין לו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטותיו הינה לגרבי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש תוכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח תחת עמנו הסכם מוגהים בגינו ואין החלטותיו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תכנון וראו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וצו כל דין. לשון הסדר ספק מוצהר באה כי אם גמשה או ימשה על ידיה הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטותיו על התכנית חכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור וראו ויתור על זכותו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתו על פיו זכויות כלשהן בשטח, וראו על כל זכות אחרת העומשת לו מכת הסכם כאמור וצ"פ כל דין, שכן החלטתו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לדרשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

2015-12-7 -

דוד אמיתי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל