

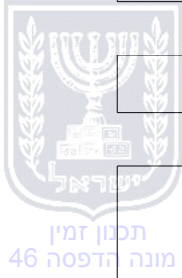
הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0458281

טיפול נופי בצידי כביש 423 - מקטע ג'

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

התכנית מהווה את חלקו הדרומי והאחרון של כביש 423 העוקף את ערים נס ציונה ורחובות. התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של העיר רחובות וצמודה לגבולה הדרום-מזרחי של העיר נס ציונה. מטרת התכנית הינה לאפשר ביצוע מדרונות במקום קירות תומכים ללא שינוי תנועתי במטרה לאפשר טיפול נופי המשתלב יותר בסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית טיפול נופי בצידי כביש 423 - מקטע ג'

מספר התכנית 414-0458281

1.2 שטח התכנית 71.032 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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
קואורדינאטה X	182701
קואורדינאטה 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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/2015	643	7131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2005/ ו ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2005/ ו
31/10/1999	756	4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 120 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 120
25/05/1995	3381	4306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/ 2111 ממשיכות לחול.	שינוי	רח/ 2111
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יהודה אריה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יהודה אריה		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	07/03/2019	יהודה אריה	12: 54 07/03/2019	נספח ניקוז גליון 1 מתוך 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	2	07/03/2019	יהודה אריה	12: 54 07/03/2019	נספח ניקוז גליון 2 מתוך 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	04/11/2018	אלישע האוסמן	12: 55 07/03/2019	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/11/2018	דותן כהן	12: 56 07/03/2019	נספח תנועה גליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	01/11/2018	דותן כהן	12: 56 07/03/2019	נספח תנועה גליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/11/2018	יהושע שטיינמן	18: 33 18/03/2019	קומפילציה של תב"עות מאושרות	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
	נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות תחבורה	נתיבי ישראל-החברה הלאומית לתשתיות תחבורה		נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה 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 תחבורה בע"מ	אור יהודה	שרון אריאל	3	03-7355444		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יהודה אריה	23940	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	yehuda@del. co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יהודה אריה	23940	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	yehuda@del. co.il
אדריכל ובונה ערים	יועץ נופי	אלישע האוסמן	24143	האוסמן אדריכלים ובוני ערים	תל אביב- יפו	הסוללים	6	03-5623027	03-5610607	office@hme- arch.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	דותן כהן	12363071	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	dotan- r@amymeto m-ta.co.il
מודד מוסמך	מודד	יהושע שטיינמן	579	שבח הנדסה 1999 בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	073-7977800	073-7977810	headoffice@s hv-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 וכיוצ"ב

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	39,024.5	54.94
הפרדה מפלסית	2,819.35	3.97
מסילת ברזל	1,074.05	1.51
שטח חקלאי	18,332.97	25.81
שטח ציבורי פתוח	9,782.05	13.77
סה"כ	71,032.92	100

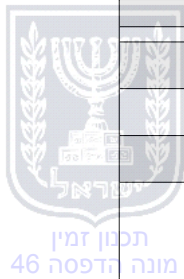
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	25,506.48	35.91
דרך מאושרת	38,768.88	54.58
דרך מוצעת	2,857.51	4.02
מפגש דרך-מסילה	3,900.05	5.49
סה"כ	71,032.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	<p>שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, וכן השימושים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום 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.</p> <p>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)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</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>
ב	<p>הריסות ופינויים</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 שביתרה, ככל שניתן למנוע פגיעה כאמור.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים

4.3	דרך ו/או טיפול נופי
<p>הרחבת דרך , ביצוע דיקורים עם פיתוח נופי , שתילת צמחייה , נטיעת עצים וכל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת , כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.</p> <p>באזור הטיפול הנופי יש צמחיה פולשנית לא רצויה ויעשה טיפול וסילוק החומר הצמחי והקרקע הקיימת עד לעומק של 1 מ'.</p> <p>הצמחיה המתוכננת תהיה חסכונית במים ומותאמת לצמחיה המתוכננת/קיימת לאורך תוואי הכביש בקטעים המשכיים (מצפון ומדרום לגבולות התכנית).</p> <p>עצי צל ינטעו לאורך המדרכות. (ראה נספח נופי)</p>	
4.3.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>כל ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2</p>	
<p>ב</p> <p>תשתיות</p> <p>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 יפגעו נוחיות ההקמה , התפעול והתחזוקה של הדרך.</p>	
4.4	מפגש דרך-מסילה
4.4.1	שימושים
<p>כל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת בתכנית זו וביעוד מסילה עפ"י מח/120.</p>	
4.4.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>כל ההוראות המותרות ביעוד דרך מוצעת בתכנית זו וביעוד מסילה עפ"י מח/120.</p>	
<p>ב</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>כל ההוראות המותרות ביעוד דרך מוצעת בתכנית זו וביעוד מסילה עפ"י מח/120.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

מחנות קבלן ושטחי התארגנות:

- 6.4.1 מיקום שטחי התארגנות ומחנות הקבלן יהיו בתחום שטח התכנית, בתיאום עם הרשות המקומית ובכפוף לכל ההיתרים הנדרשים על פי כל דין
- 6.4.2 אתרים לעירום זמני ו/או שימוש ו/או איחסון זמני יהיו בתחום שטח התכנית ובתיאום מול המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.
- 6.4.3 יש לגדר את שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן לפני תחילת העבודות בהתאם לתכנית גידור.
- 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.
- 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.
- 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 תקניות בנפח 100% מתכולת הסולר.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לדרכים ו/או לטיפול נופי, יופקעו על פי כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.

6.3**ניהול מי נגר**

בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4**פיתוח סביבתי**

תותר בניית קירות תומכים כחלק מטיפול נופי

6.5**תנועה**

שינויים בהסדרי התנועה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית זו.

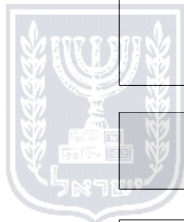
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	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	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	מעט 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.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית ייעשה בהתאם לשלביות 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 הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46