

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

15-11-2017

נתקבל

מספרנו.....10167

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

09-08-2017

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/1/52/50/5

שם תוכנית: "תוכנית מחלף - חיבור כביש 4 - מינהל התכנון"

הועדה המחוזית מחוז מרכז

27-11-2017

נתקבל

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון

סוג תוכנית: תכנית לדרך ללא זכויות בניה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="231 1035 678 1348" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תוכנית מס' <u>רצ/1/52/50/5</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>6/9/17</u> לאשר את התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור שר _____ מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית עוסקת בקביעת תוואי דרך המחברת בין שכונת נחלת יהודה לבין היציאה הצפונית לכביש 4. תחום הדרך המוצעת תואם את התוואי המתוכנן לתת"ל 19. התוכנית היא חלק מתוכנית החיבור, חלקה השני של התוכנית נמצא בתחום עיריית חולון ובתחום לשכת התכנון המחוזית – תל אביב. בתשריט, בתוכנית הרקע ניתן לראות את כל תחום הדרך הנמצא בין שתי הרשויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מחלף – חיבור כביש 4	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רצ/52/50/1	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
167.070 דונם	שלב	1.3 מהדורות	
מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב		
12	תאריך עדכון המהדורה		
10.07.17	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
כן	לפי סעיף בחוק		
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינטה X	181309.8815	
	קואורדינטה Y	655772.6167	
1.5.2 תיאור מקום		קרקע חקלאית בשולי כביש מס' 4 בצמוד לשכונת נחלת יהודה	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	ראשון לציון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	רחובות
1.5.4 יתובות שבהן חלה התוכנית		יישוב	ראשון לציון
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6090	מוסדר	חלק מהגוש		7,10-13,17,29-31,33-38,41-46,48-49
6091	מוסדר	חלק מהגוש	69,71-79	2-6,10-12,44-46,48-60,64,70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי - חולון, מחוז תל-אביב

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/1/1992	3969	על הוראות תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.	שינוי	רצ/במ/50/50/1
22/4/1993	4104	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו.	שינוי	ממ/8005
15/07/2003	5206		כפיפות	תמא/34
18/12/2006	5606		כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	5704		כפיפות	תמא/34/ב/4
15/10/1998	4687		כפיפות	תמא/23/א
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4-2- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/2/4
26/08/1976	2247		כפיפות	תמא/3
23/01/2000	4845		כפיפות	תמא/10/ג/4
31/03/1982	2798		כפיפות	תממ/3
08/07/2010	1938		כפיפות	תמא/23/א/4
23/05/2017	7510		כפיפות	תת"ל 71/א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אליקים אדריכלים	10.07.2017	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אליקים אדריכלים	10.07.2017	1	לא רלוונטי	1: 2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד התחבורה	דגש הנדסה	13.11.2016	1	לא רלוונטי	1: 2,500	מנחה	נספח תנועה
	רשות הניקוז	ח.ג.מ. תכנון תשתיות בע"מ	9.11.2016	1	15	1: 100, 1: 1,250	מנחה	נספח ניקוז
		עוזרמן אדריכלי נוף – עיצוב ותכנון סביבתי	10.10.2016	4	26	1: 500, 1: 250, 1: 1250 ללא קנ"מ	מנחה	נספח נופי
	פקיד היערות	עוזרמן אדריכלי נוף – עיצוב ותכנון סביבתי	10.10.2016	2	11	1: 500	מחייב	נספח עצים בוגרים
		אינג' סורל רובין	29.12.2013	1	לא רלוונטי	100 / 1: 1000, 1: 2500	מנחה	נספח חתכי אורך
		אינג' סורל רובין	29.12.2013	1	לא רלוונטי	1: 2500, 1: 200	מנחה	נספח חתכי רוחב

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				עיריית ראשון לציון		רח' הכרמל 20, ראשלי"צ	03-9547648		03-9547905		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית ראשון לציון		רח' הכרמל 20, ראשלי"צ	03-9547648		03-9547905	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית ראשון לציון		רח' הכרמל 20, ראשלי"צ	03-9547648		03-9547905	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל צדיק אליקים	055493357	38373	אליקים אדריכלים		רח' נמל ת"א 40, ת"א	03-6206001	054-2343107	03-6206002	Tzadik@eliakim-arch.com
מודד	אברהם דיאמנט	064289184	365	דיאמנט ליברמן		רח' החומה 12, רשלי"צ	03-9417011		03-9417013	DDC_IL@yahoo.com
מהנדס תנועה	דני פוכס	001133602	6238	דגש הנדסה		רח' בן גוריון 2, רמת גן	03-7554444		037554433	dan@dgsh.co.il
אדריכל נוף	מיכאל עוזרמן	050837392	38412	עוזרמן אדריכלי נוף – עיצוב ותכנון סביבתי		רח' הירקון 165, ת"א	03-5241371		03-5290253	oysterman@bezeqint.net
יועץ ניקוז	מהנדס אזרחי דב בוגייסקי	055577837	36312	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ		רח' היוזמה 2, טירת הכרמל	04-8509595	050-2202386	04-8509596	dubi@telem.co.il
מתכנן כבישים	מהנדס סורל רובין	069246775	6969	סורל רובין הנדסה אזרחית בע"מ		רח' וייצמן חיים 49, חולון	03-5018840	050-5244040	03-5018841	sorcl@srubin.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חיבור דרך חדשה בין שדרות היובל וכביש 4 לצורך חיבור נגישות לכביש 4 וממנו לעוקף נחלת יהודה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי ומגורים ב/1 לדרך לצורך התוויה של דרך חיבור בין שדרות היובל בראשון לציון וכביש מס' 4
 ב. הסדרת צמתים בתחום התוכנית
 ג. קביעת הוראות ומגבלות לשימושי הקרקע הנובעים מהדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	167.070
------------------	---------

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
כפיפות למגבלות בניה רדיוסי מגן קידוחי שתיה	הנחיות מיוחדות להנחת קווי מים	כפיפות לעצים לשימור	מגבלות בניה רעש וגובה – תמ"א/4/2		
103			103,104	502,501,103,104	דרך קיימת/מאושרת
204,205	204,205		204,205,206	204,205,206	דרך חדשה/מוצעת
303,304,305,306	303,305,306		303,304,305,306,307,308	303,304,305,306,307,308	דרך ו/או טיפול נופי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
22.04	36,827	דרך מאושרת		26.37	44,062	דרך קיימת/מאושרת
60.37	100,855	דרך מוצעת		56.08	93,699	קרקע חקלאית
17.59	29,388	דרך ו/או טיפול נופי		17.54	29,309	מגורים ב'1
100	167,070	סה"כ		100	167,070	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, מדרכות הולכי רגל, שבילי אופניים, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.
4.1.2	הוראות
א.	בתחום דרך תותר העברה והתקנה של מערכות תשתית לסוגיהן, חניות, גינון, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, שילוט, תמרור, תחנות אוטובוס, סככות לתחנות אוטובוס.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	לפי התכנית הראשית.
4.2.2	הוראות
א.	על פי השימושים המותרים בתוכנית רצ/במ/50/50/1 התקפה, ערב הכנת תוכנית זו.
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב, טיפול ופיתוח נופי, מדרכות הולכי רגל, שבילי אופניים, איי תנועה, מפרצים לתחנות אוטובוס, נטיעות, מתקני דרך ותשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים ומימדיהן יהיה כמסומן בתשריט.
ב.	בתחום זה יעשה טיפול נופי באמצעות מדרון ו/או קיר תמך עד לקו זכות הדרך, הכל על פי תכנון מפורט לביצוע. חיפוי המדרונות יעשה על פי עקרונות הנספח הנופי של התכנית. רוחב המדרכות להולכי רגל לא יפחת מ-3 מ', רוחב שביל אופניים לא יפחת מ-2.5 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

6.1.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 הוראות התוכנית

הוראות תוכנית זו יחולו על תחום הקו הכחול בלבד.

6.3 הפקעות ורישום

6.3.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.4 בדיקות ארכיאולוגיות

- 6.4.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978
- 6.4.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.4.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.4.4 היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.4.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5 גובה מבנים ובטיחות טיסה

- 6.5.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- 6.5.2 הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק – התכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה הנובעות מהמגנל"ה, על פי הוראות תמ"א 2/4- הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, עמודי תאורה, עגרונים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א 2/4 ותשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
- 6.5.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים: התוכנית ממוקמת בתחום רעש מטוסים – מר"מ 2, על פי הוראות תמ"א 2/4 – תותר הקמת והפעלת תכליות התואמות את המותר בהוראות והגבלות הבניה ושימושי הקרקע בגין רעש מטוסים על פי הוראות תמ"א 2/4 בלבד.
- 6.5.4 בעת תכנון מפורט יתואמו עמודי תאורה, קווי חשמל ומתקני עזר שונים עם רשות התעופה.

6.6 מים

- 6.6.1 בתחום רצועת העבודה לתכנון קו המים המסומנת בתשריט בגבול הנחיות מיוחדות, ניתן יהיה להניח קווי מים בקוטר שלא יעלה על 100" על מתקניהם הנלווים.
- 6.6.2 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לקווי המים שבתחום התכנית, מכח תכנית זו.
- 6.6.3 כל העבודות בתחום רצועת העבודה לתכנון קו המים המסומנת בתשריט בגבול הנחיות מיוחדות ובכללם סלילת דרכים, חפירת תעלות, כל בניה וכל עבודות הפיתוח הנופי יהיו בתיאום ובאישור חברת מקורות.
- 6.6.4 לא תותר כל בניה או נטיעה של עצים מעמיקי שורש במרחק של 10 מ' מכל צד של תשתיות המים.
- 6.6.5 תאום התשתיות והעתקת קווי מים ככל שיבוצעו במסגרת תכנית זו והתכנית המשלימה בתחום חולון, יהיו בתאום לתת"ל 19 ובשיתוף חברת נתיבי ישראל.
- 6.6.6 בתחום רדיוס מגן א' ו-ב' של קידוחי שתיה לא יוקמו מבנים ו/או מבנים יבילים. יש לתאם עם משרד הבריאות תכליות המותרות באזורים אלו כתנאי לקבלת היתר בנייה.

6.7 תשתיות**6.7.1 תאום תשתיות:**

בכל הקשור במעבר תשתיות בתחום התכנית לרבות מים, גז, חשמל, ביוב דלק ותקשורת יש לתאם תכנון וביצוע מול הרשויות המוסמכות ובעלי התשתיות.

6.7.2 קו צינור דלק:

- א. במקום עוברים קווי דלק של חברת תש"ן, יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-7 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קווי הדלק").
- ב. ברצועת קווי הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים ומבני דרך. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק, פרט לשתילת דשא. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.
- ג. יש להותיר את רצועת קווי הדלק פנויה ופתוחה על מנת לאפשר לתש"ן ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי תש"ן, ואין להציב גדרות, מחסומים וכו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.
- ד. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע עד אשר יובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

ה. מיקום מדויק של קו הדלק ותחום הרצועה יקבע בשלב התכנון המפורט בתיאום מול תש"ן.

ו. תכנון עתידי של כבישים אשר מתחברים לתוכנית "מחלף – חבור כביש 4" מס' רצ/50/52/5 ואשר עלול להיות להם מימשק עם קו הדלק יתואם עם חב' תש"ן ויבוצע באישור תש"ן עפ"י הני"ל.

6.7.3 רצועת מעבר קו איגודן-MZ:

כל עבודה מתוכננת ברצועה של 6.5 מ' מכל צד של ציר קו MZ מחייבת תיאום הנדסי עם איגודן לפני ביצועה. בכל תוכנית מפורטת שתובא לאישור, יש לקחת בחשבון את העומסים החיצוניים המופעלים על הצינור ואם יידרש יבוצעו הגנות מתאימות בפני עומסי יתר.

6.7.4 בתחום קווי תשתיות, עיליים וטמונים, המסומנים בתשריט – יש לתאם את הפיתוח הנופי מול בעלי התשתיות.

6.8 חלחול מי נגר

6.8.1 התכנית נמצאת בתחום רגישות א' להחדרת מי תהום עפ"י תמ"א 4/ב/34. בהתאם להוראות התמ"א יש להותיר לפחות 15% מתוך השטח הכולל של התכנית כ"שטחים חדירי מים", שטחים אלו אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר שיאפשר חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.

6.8.2 תעלות ומעברי מים יתוכננו על פי נספח הניקוז.

6.8.3 נספח הניקוז יאושר על ידי רשות הניקוז ואגף שימור קרקע במשרד החקלאות.

6.8.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.8.5 הכביש יוקז למערכת התעול של הכביש המתוכנן.

6.9 דרכים

6.9.1 ככל שידרשו התאמות של הרמפות שיבוצעו מתוקף תכנית זו כתוצאה מתכנון מפורט של המחלף בתת"ל 19, תתבצע ההתאמה בשיתוף עיריית ראשלי"צ ושל נתיבי ישראל החברה לתשתיות תחבורה בע"מ.

6.9.2 החיבור אל דרך המכבים (412) יהיה על פי תכניות שיאושרו על ידי משרד התחבורה.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים בתשריט נספח עצים**נספח עצים בוגרים לתוכנית:**

- א. לתכנית זו מצורפים שני גיליונות של נספח עצים (תשריט) וכן חוברת "נספח עצים בוגרים" הכוללת הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, וסיווגו וגורלו יקבעו סופית בשלב הכנת תכנון מפורט, בהתאם לשיקול דעתו של פקיד היערות ובהתאם לאילוצי התכנון המפורט ולתחום העבודה המדויק שייקבע.
- ב. סביב כל עץ לשימור יסומן בתשריט עצים "קו בניין מעץ לשימור". שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשרשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור ונמצא מחוץ לקווי הדיקור, לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-20% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (מודגש כי סיווג העצים בתחום העבודה יסווגו סופית רק בשלב תכנון מפורט).

הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- בנספח העצים אין בשלב זה עצים להעתקה, במידה ויהיה שינוי בסיווג מספר עצים מכריתה להעתקה, יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. בנספח העצים לשימור ובתכנית גינון מצוינים המקומות בהם יישתלו עצים המוגדרים להעתקה, בהתאם לסעיף א'.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. כמו"כ, יוזם הבקשה יעביר כתב התחייבות לערך חלופי לעצים להעתקה וזאת ע"מ לאפשר אופציה למימוש ההתחייבות במידת הצורך.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת וכן יעביר כתב התחייבות לערך חלופי לעצים לכריתה וזאת ע"מ לאפשר אופציה למימוש ההתחייבות במידת הצורך.

6.10.5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:

ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספיציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט יופיעו בנספח עצים בוגרים לעת הגשת בקשה מעודכנת בשלב התכנון המפורט.

6.11 פיתוח נופי

6.11.1	הפיתוח הנופי יבוצע בהתאם להוראות הנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו ובהתאם למסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע.
6.11.2	התכנון הנופי יתחשב במאפיינים הנופיים הטבעיים של תתי האזורים בתחום התכנית.
6.11.3	בתחום קווי תשתיות, עיליים וטמונים, המסומנים בתשריט – יש לתאם את הפיתוח הנופי מול בעלי התשתיות.
6.11.4	בתחום רצועת העבודה לתכנון קו מים, המסומן בתשריט בגבול הנחיות מיוחדות, לא תותר כל בניה או נטיעה של עצים מעמיקי שורש במרחק של 10 מטר מכל צד של תשתית המים.
6.11.5	כל עבודות הפיתוח הנופי ברצועת העבודה לתכנון קו המים המסומן בתשריט בגבול הנחיות מיוחדות יהיו בתיאום ובאישור חברת מקורות.
6.11.6	יש לשמור בתחום התכנית על רצף הפרוזדור האקולוגי בשטחים הפתוחים.

6.12. הוראות פיתוח

6.12.1	לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יסומנו בבירור בשטח ציר הדרך, וכן קווי הדיקור של עבודות העפר על פי התכנון המאושר. לא תותרנה חריגות מקווי הדיקור המסומנים בשטח אלא כדי למנוע מפגעים בטיחותיים, מפגעים נופיים ועבודות ניקוז.
6.12.2	ניתן יהיה לבצע בתחום התכנית, בשטח שמחוץ לתחום הדרך את העבודות הבאות, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין: (א) עבודות העפר הנדרשות לצורך מיתון שיפועים, ניקוז וטיפול נופי, לפי שיקול הדעת של מגיש התכנית, על מנת לאפשר את המשך העיבוד החקלאי של הקרקע. (ב) סלילת דרכים חקלאיות ופיתוח השטח הנדרש לכך. (ג) הכשרת דרכים זמניות למעבר תנועה בעת סלילת הדרך, ובתנאי שהשטח יוחזר לקדמותו לאחר סיום הסלילה. (ד) שטחים להתארגנות זמנית של הקבלן המבצע את הדרך, וערום זמני של עודפי עפר, בכפוף לאישור מיוחד של הועדה.
6.12.3	בלא לגרוע מהאמור לעיל, חריגות מקווי הדיקור (אם יהיו כאלה), תטופלנה ותשוקמנה בהתאם להנחיות הנספח הנופי.

6.13. הריסות ופינויים

6.13.1	דרכים זמניות ואתרי התארגנות, יפורקו, יטושטשו וישוקמו בהתאם לתכנית הפיתוח הנופית.
6.13.2	שיקום הנוף שנפגע בעת הסלילה יבוצע לאחר סיום כל עבודות התשתית.
6.13.3	עודפי חפירה שייווצרו כתוצאה מסלילת הכביש ואשר לא נעשה בהם שימוש חוזר לצורך סלילתו יפונו לאתר מוסדר כחוק.
6.13.4	באם התכנית הכוללת צפויה לכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ"ק. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, הפתרונות לשימוש חוזר ו/או טיפול בהם, שלבי ביצוע, פרוט עבודות העפר והצעת דרכים לשינוע העודפים וכיו'. כמו כן יש לפרט במסמך נלווה את ההשלכות הנופיות, סביבתיות, תחבורתיות של הפתרונות המוצעים, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.

6.14. תנאי למתן היתרי בניה

6.14.1	תיאום עם חברת מני"ב, חברת חשמל ואישור משרד התחבורה.
6.14.2	ניתן יהי להוציא היתרי בניה לקווי המים שבתחום התכנית, מכח תוכנית זו.
6.14.3	תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות מיוחדות עפ"י הנחיות רשות המים: בתקופת ביצוע העבודות יש למצוא פתרון לסילוק שפכים באמצעות שקוביות, יש לדאוג להפניית תשטיפים מזוהמים לטיפול ולסילוק משטחים מיועדים לעבודות תחזוקה ו/או תדלוק של כלים ורכבים.
6.14.4	תנאי למתן היתר בניה לדרכים, יהיה השלמת התיאום ההנדסי וקבלת אישור חברת מקורות בנוגע לכל תשתיות מקורות הנמצאות בתחום התכנית, לרבות העתקת קו המים הראשי העובר בתחום רמפות החיבור לכביש 4 לתוואי חלופי בתחום התכנית.
6.14.5	תנאי למתן היתר בניה/ הרשאה/תחילת ביצוע מכח תכנית זו הוא אישורם של רשות הניקוז ואגף.

שימור קרקע במשרד החקלאות לפתרון הניקוז המפורט.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1		התכנית תבוצע כיחידה אחת יחד עם התכנית ח/ 580 (חלק המחלף הנמצא בתחום עיריית חולון) ושלבי המימוש בפועל יתואמו כמקשה אחת ויאושרו ע"י הרשויות כמקובל.

7.2 מימוש התוכנית

בתוך 10 שנים

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון		ח.פ.
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	צדיק אליקים	<i>צדיק אליקים</i>	24.7.17

רשיון: 38373		תאגיד: אליקים אדריכלים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
ח.פ.	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון-לציון </div>	תאגיד: עיריית ראשון לציון	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
		תאגיד: עיריית ראשון לציון	

