

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז מרכז
	05-11-2015
	נ ת ק ב ל
תוכנית מס' רנ/42/ב'	

שם תוכנית: כביש גישה לאזור תעשייה פארק "אפק"

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: ראש העין
סוג תוכנית: מתאר מקומית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רנ/42/ב' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>10.5.15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור ש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור ש מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>הועדה המקומית אישור תכנית מס' רנ/42/ב' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 2015003 ביום <u>26.4.15</u> מנהל הועדה יו"ר הועדה</p> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">21/11/15 ארית גרין מנהל הועדה המחוזית ומנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין</p>	<p>שלום בן משה ראש העיר יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש-העין</p>

דברי הסבר לתוכנית

הקמת כביש גישה נוסף לאזור התעשייה פארק "אפק" בראש העין ולשכונות הדרומיות המתוכננות של כפר קאסם במסגרת תכניות ק/261 ו-ק/262.

הכביש המתוכנן בדרום מתחבר למחלף על כביש מס' 5 חוצה שומרון, המאושר במסגרת תכנית מח/167 של הכביש העורקי - ראש העין.

תוואי הדרך עובר צפונית ובמקביל לכביש מס' 5 חוצה שומרון.

הכביש המתוכנן מתחבר באמצעות צומת לשכונות המתוכננות בדרום כפר קאסם.

הכביש המתוכנן מסתיים בחיבור לרחוב המלאכה באזור הצפון מזרחי של אזור התעשייה פארק "אפק" וכן יאפשר חניון ציבורי בסמוך לכניסה לאזור תעשייה פארק "אפק".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

כביש גישה לאזור תעשייה פארק "אפק"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

רנ/42/ב'

מספר התוכנית

• 102.74

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

• 1

מספר מהדורה בשלב

20.10.2015

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 61 א (ב)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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	ראש העין
		קואורדינטה X	198500
		קואורדינטה Y	667700
1.5.2	תיאור מקום	שטחים בצפון מזרח העיר ראש העין, האזור צפוני לכביש חוצה שומרון מס' 5. מחלף העתידי על כביש מס' 5.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית ראש העין
		התייחסות לתחום הרשות	o חלק מתחום הרשות
		נפה	פתח תקווה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ראש העין
		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
5492	מוסדר	חלק מהגוש	12	
5493	מוסדר	חלק מהגוש	1,3	
8882	מוסדר	חלק מהגוש	44,46	
8883	מוסדר	חלק מהגוש	29,31,13,28 33,35,39,47,53	
8739	מוסדר	חלק מהגוש	3,5,6,17,18	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5492,5493,8882,8883,8739	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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מספר עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
R-6 ✓	שינוי				
אפ/2000 תכנית מתאר ראש העין ✓	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ראש העין ע"פי המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.			
אפ/2002/א ✓	שינוי				08/11/1984
תמ"א/2/4 ✓	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והמגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4-תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המנגלייה ומיכשול דקיק והגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	חב' חסון ירושלמי	01.09.2015		15		מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	חב' חסון ירושלמי	01.09.2015	1		1: 2500	מחייב	תשריט
	משרד התחבורה	חב' חסון ירושלמי	01.09.2015	2		1: 1250	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	חב' איזי בלנק	01.09.2015	2		1: 1250	מנחה	נספח נופי
	ו. מחוזית	חב' אפיק	01.09.2015	1	15		מנחה	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	אתוס-אדריכלות ותכנון סביבה בע"מ	11.2014		251		מנחה	נספח נופי סביבתי
	ו. מחוזית	חב' איזי בלנק	11.11.2014		17		מנחה	עקרונות התכנון והנחיות נופיות
	ו. מחוזית	חב' חסון ירושלמי	01.09.2015	1		1: 1250	מחייב	סקר עצים

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 (י)
מגיש התכנית	עירית ראש העין		לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' שילה 22 ראש העין	039007272	0544940207	039008272	arye@rosh.org.il	מגיש התכנית

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
יזם התוכנית	עירית ראש העין		לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' שילה 22 ראש העין	039007272	0544940207	039008272	arye@rosh.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רמ"י ואחרים								

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
עורך ראשי	אלכס שמידט	310258496	78718	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	510720816	קרליבך 14, תל אביב, 64730	03-5278887	0542442147	03-5270607	alexs@hj-eng.co.il
יועץ תנועה	בר גלברט	38253308	115342	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	510720816	קרליבך 14, תל אביב, 64730	03-5278887	0542442146	03-5270607	barg@hj-eng.co.il
יועץ נוף	אדריכל נוף	512543018	35993	איגי בלנק	512543018	בני ברק	03-6160016		03-6160017	keren@blankland.net
יועץ ניקוז	מהנדס	054709837	41255	אפיק	054709837	רח' הגורן 6 העומר 84965	08-6460914		08-6460915	nimrod@afik-eng.com
מודד	משה פלוס		441	הלפרין פלוס מדידות בע"מ		רח' הכשרת הישוב 10, א.ת. חדש ראשלי"צ	03-9627082		03-9627083	ofer@hf-mapping.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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת כביש המחבר את מחלף ראש העין (על כביש מס' 5 חוצה שומרון) עם אזור תעסוקה "פארק אפק" בראש העין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת מקום ותוואי לכביש המחבר את המחלף ראש העין המתוכנן עם אזור תעסוקה "פארק אפק".
- ב. שינוי יעודי קרקע חקלאית ויער ליעוד דרך מוצעת ולשטח לטיפול נופי.
- ג. קביעת תוכניות לפתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- ד. קביעת הוראות ומגבלות לשימושי הקרקע הנובעים מהדרך.
- ה. הנחיות ליצירת חניון ציבורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	102.74
-------------------------	--------

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	16,14,11,12,13,10,9,1
חניון	4
שטח ציבורי פתוח	23
דרך ו/או טיפול נופי	20,15
עצים לשימור	1,2,20

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 מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
97.13	99.87	קרקע חקלאית
2.78	2.87	דרך קיימת או מאושרת
100%	102.74	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	יעוד
40.83%	41.94	דרך מוצעת
4.35%	4.47	חניון
0.13%	0.13	שטח ציבורי פתוח
51.91%	53.33	דרך ו/או טיפול נופי
2.78%	2.87	דרך קיימת או מאושרת
100%	102.74	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 דרכים	שימושים
4.1.1	<p>א. שטחי הדרכים (דרך קימת ודרך מוצעת), ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, גינון וריהוט רחוב ולהקמת כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך ו/או דרושים לצורך הקמתה, תפעולה ועמידתה בכל הדרישות הסביבתיות והנופיות. שטחי התארגנות ומחנות קבלן זמניים, שטחי עירוס זמני, דרכי גישה וכל מה שנדרש לשם ביצוע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א. ההנחיות להקמת מבני דרך יבוצעו עפ"י התקנים של משרד התחבורה. הנחיות אלו יגובשו כחלק מתהליך התכנון המפורט של הכביש.</p> <p>ב. גינון איי התנועה ייעשה בצמחי כיסוי נמוכים ים תיכוניים וארץ ישראליים, חסכני מים עם דרישות אחזקה נמוכות.</p> <p>ג. לאורך המדרכות ינטעו עצי צל בוגרים, גודל 8 (בהתאם לחוברת הגדרת סטנדרטים לשתילי גננות ונוי של משרד החקלאות). המרחק המכסימאלי בין שני עצים יהיה 7 מטר.</p>

4.2 דרך/חניון	שימושים
4.2.1	<p>א. כל השימושים המותרים ביעוד דרך, כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.</p> <p>ב. חניון ציבורי לרכב פרטי, לרכב כבד, חניון לילה, חניון אוטובוסים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א. תכנון החניון כחניה מגוננת יכלול התיחסות סביבתית לצמחיה, צל, קירות תמכים וכיו"ב.</p> <p>ב. שולי מגרשי החניה ורצועות הגינון יינטעו בעצי חורש ים תיכוניים רחבי עלים.</p> <p>ג. אוזן גינון תבוצע כל 7 חניות ניצבות ו 5 מקבילות לכל היותר. בכל אוזן גינון ינטע עץ בוגר אחד, גודל 8 (בהתאם לחוברת הגדרת סטנדרטים לשתילי גננות ונוי של משרד החקלאות).</p> <p>ד. מקומות החניה יהיו בתוך תחום המגרש.</p>

4.3 שטח לטיפול נופי:	שימושים
4.3.1	<p>א. שיקום ופיתוח נוף וכל העבודות הפעולות, המתקנים והאמצעים הנדרשים לשם כך.</p> <p>ב. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.</p>
4.3.2	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>א. מתקני תשתיות ייבנו על פני השטח (תכסית) שלא יעלה על 10% מהשטח כולו. שטח זה כולל את כל השטח, שייגרע בפועל מהשטח, לטיפול נופי בגלל הצבת המתקן, לרבות כל שטח שאין אליו גישה ציבורית.</p> <p>ב. מעבר תשתיות יהיה תת קרקעי או עילי. במעבר עילי יובטח גובה ראש של לפחות 6 מ' מפני הקרקע הסופיים, מתחת לקו התשתית.</p> <p>ג. כל מתקן שירות למעבר תשתיות, כגון עמוד חשמל, פתח כניסה לתעלה ת קרקעית וכיו"ב, ייחשב כמתקן הנדסי ויחולו לגביו הוראות בסעיף א' לעיל.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה / הרשאות**

- 6.1.1 העברת מסמכים המתייחסים לתכנון המפורט לביצוע עפ"י תכנית זו, לרבות מסמכי היתרים/הרשאות, אם נדרשים עפ"י כל דין ועל פי העניין, בהתאם לפירוט ולתכולה שהוועדה המקומית תדרוש, לאישור הוועדה המקומית.
- 6.1.2 הכביש (או כל שלב בביצועו) לא יפתח לתנועה, אלא לאחר ביצוע הסדרי תנועה (כולל רמזורים) עפ"י התכניות שיאשרו כאמור לעיל (ס"ק 6.1.1).
- 6.1.3 לא יוצאו היתר/הרשאות ולא יוחל בבצוע הכביש או כל שלב ביצוע שלו, אלא לאחר היוועצות עם חב' נתיבי ישראל וקבלת אישור משרד התחבורה, וזאת לתכנית הסדרי התנועה וביצוע ההתחברות לדרך מס' 5.
- 6.1.4 בשום שלב לא תותר התחברות ישירה לדרך מס' 5 במפלס אחד.
- 6.1.5 לצורך הוצאת היתרי בניה/הרשאות יוגשו שתי קבוצות של תכניות מפורטות, אחת לעת ההקמה שתכלול את כל מרכיבי העבודה וגבולותיה כולל, דרכי גישה, מיקום מחנות קבלן, אתרי התארגנות, אזורים לעירום קרקע, הגדרת שטחים לשימור ואופן השימור עליהם ואחת למצב סופי, שתכלול גם את השיקום בסביבת הגשר ומתחתיו ובכל האזורים שנפגעו עקב ההקמה. התכניות תכללנה את ההתייחסות ואת ההנחיות הנופיות עפ"י הוראות התכנית להלן. התכניות יוכנו על ידי אדריכל נוף.
- 6.1.6 תכניות הגשר שיוצגו במסמכי הבקשה להיתר/הרשאה יערכו ע"י אדריכל ומהנדס גשרים מורשים.
- 6.1.7 בשלב היתר הבניה/הרשאה יש להציג באמצעות תשריט פוטומטרי את פריסת התאורה, על מנת להגיע לעוצמות הארה מתוך לשטח התכנית שאינן עולות על LUX0.1 במרחק של מספר מטרים.
- 6.1.8 תנאי להיתר/הרשאה או תחילת ביצוע, אישור פקיד היערות לביצוע כל העתקה ו/או עקירה של עצים בוגרים.

6.2 תנאים לביצוע

- 6.2.1 תנאי לכניסה לעבודה יהיה נוכחות פיקוח נופי לעת ביצוע העבודות, הן מטעם מנהל הפרויקט והן מטעם קבלן הביצוע. פיקוח זה יתקיים בכל זמן הביצוע ולא רק לעת השיקום הנופי.
- 6.2.2 הקבלן המבצע יתאם מנגנון פיקוח לשמירה על ביצוע הוראות התכנית ומניעה או צמצום פגיעה בסביבה השטחים הפתוחים ושיקום הנוף מול הגורמים הרלוונטים.
- 6.2.3 יבוצע פיקוח על עבודות התשתית על-ידי אדריכל נוף.

6.3 הוראות לפיתוח ושיקום נופי

- 6.3.1 שיקום נופי יבוצע לאורך הכביש במדרונות, בברמות ובכל השטחים המופרים. השיקום יעשה בגבולות קווי הדיקור ובכל השטחים המופרים האחרים וכן בכל שטח אשר ימצא לנכון לשקמו, גם אם לא נפגע בעבודות בתחום הקו הכתול של התכנית. השיקום יעשה בצמחיה זהה, או דומה לזו הקיימת בבתי הגידול הצמודים לכביש, או ע"י שימוש בעצי חורש אי"י ושיחים וצמחי כיסוי ים תיכוניים.
- 6.3.2 כחלק מעבודות ההכנה לביצוע הכביש יעשו פעולות אשר יבטיחו שיקום מיטבי של השטח. קרקע עליונה בעומק 20 ס"מ תחושף ותישמר בערמות נפרדות בשטחים המיועדים לכך בהתאם לתכנית עבודות עפר נופיות, אשר תהווה חלק מהתכניות המפורטות. אדמה זו תשמש לחיפוי מדרונות. בשטח העבודות יבוצע איסוף גיאופיטים בתאום עם רט"ג. במידת הצורך יבוצע איסוף זרעים לצורך הנבטתם לשימוש בשיקום המדרונות.
- 6.3.3 יש לבצע ביעור של שיטה מכחילה ומינים פולשים אחרים בתחום התכנית בהתאם למפרט שיוכן על ידי אגרונום מוסמך.
- 6.3.4 מדרונות המילוי ברמות החציבה וכל שטחי השיקום יחופו באדמה מחיפוי עליון, או מאדמה גננית מתאימה (יש צורך באישור מעבדה להתאמה לשטח ולשתילה). המדרונות יתוכננו כך שלא יהיה צורך בייצוב מעבר לייצוב הצמחי. במידה ובכל זאת נדרש ייצוב מעבר לצמחי, הנ"ל

- יעשה בפתרונות מתכלים.
- 6.3.5 קירות חציבה יבוצעו עם "ברמות" (כתף) אשר ייחצבו בשיפוע הפוך של 4:1 לצורך יצירת כיסי קרקע ואצירת מי נגר. מילוי ה"ברמה" יעשה בקרקע פורייה בעומק של כ-1 מ'. תכנון הברמות יעשה בשיתוף אדריכל הנוף, כולל תכנון מפגש קצה הברמה עם קרקע טבעית "מניפה". בברמות יבוצעו בורות לעצים בשטח של 1/1/1 מטר. תבוצע ברמה תחתונה במפלס עיני הנהג ברוחב מינימאלי של 3 מטר. ברמות עליונות יבוצעו בהתאם להנחיות יועץ הקרקע ולא יותר מ-5 מטר בין ברמה לברמה. בכל הברמות תבוצע שתילה של צמחי כיסוי, שיחים ומטפסים. רוחב ברמות לא יקטן מ-3 מטר.
- 6.3.6 במידה וידרש שימוש בקירות תמך, תבוצע חלוקה של קירות תמך גבוהים לטרסות מגוננות. הקירות יחופו באבן טבעית/יציקות דמוי אבן בסידור אקראי.
- 6.3.7 ינקטו אמצעים "טיבעיים" להשהיית מי הנגר העילי ולהחדרתו בתאום עם יועץ הניקוז.
- 6.3.8 יעשה שימוש רב ככל האפשר בסלעיה שנעקרה ונחשפה בעת עבודות העפר.
- 6.3.9 השטחים המשוקמים יושקו במערכת השקיה קבועה בטפטוף (מערכת נפרדת לעצים).
- 6.3.10 תכניות הפתוח והשיקום הנופי, כולל צמחייה והשקיה, ידרשו באישור העירייה טרם הביצוע.

6.4 הריסת מבנים, גדרות

- 6.4.1 מבנה/ גדר המסומן (בתאור צביעה) הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה, הרשאה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 6.4.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר.
- 6.4.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתרשיט להריסה.

6.5 ניקוז

- 6.5.1 מעבירי המים יתוכננו, עד כמה שניתן, לחצות את הכביש בניצב, ויותאמו למעבר בעלי חיים.
- 6.5.2 מצידי מעבירי המים יוקם גידור על פי הנחיית אקולוג.
- 6.5.3 השיפוע האורכי של מעבירי המים יהיה, עד כמה שניתן, אחיד.
- 6.5.4 מעבירי המים יתוכנן כך שהשיפוע המינימלי שלו יאפשר התפתחות מהירות זרימה מתאימה לניקוי ו/או לאי שיקוע סחף.
- 6.5.5 על גבי קולטן הנגר המתקזז ממיסעת הכביש תוצב רשת לצורך סינון סחף שמקורו במיסעת הכביש.
- 6.5.6 מעבירי המים יתוכננו בהתאם להוראות התכנון העדכניות של חברת נתיבי ישראל, או עפ"י מסמכי הנחיות אחרים כפי שיאושרו ע"י הוועדה.

6.6 עבודות עפר

- 6.6.1 סימון רצועת העבודה, טרם תחילת העבודות בשטח יש לסמן באופן בולט את קווי הדיקור של רצועת העבודה. כמו כן, שטחי ההתארגנות יגודרו ותסומנה דרכי הכניסה והיציאה מהמתחם
- 6.6.2 עירום עודפי עפר- יבוצע בתוך אזור הפיתוח, במיקום המרוחק משימושים רגישים. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.
- 6.6.3 עודפי עפר מחפירה/חציבה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.
- 6.6.4 עודפי עפר של קרקע טבעית שלא נמצא להם שימוש כאמור בסעיף 6.4.1, יפנו למקומות מוסדרים ובדרכי גישה שיקבעו מראש, בתאום עם הרשות המקומית והרשויות המוסמכות. קביעת אתרי הפינוי ודרכי הגישה אליהם תאושר לפני התחלת ביצוע עבודות עפר.
- 6.6.5 הטיפול בעודפי העפר ייעשה בהתאם למסמך המדיניות לחומרי חפירה ומילוי ולנוהל הטיפול בעודפי עפר אשר פורסמו ע"י משרד הפנים ב-2011.
- 6.6.6 בשטח התכנית יאוותרו אתרים לעירום זמני של עפר מובא לצרכי מילוי או עפר מקומי המיועד לשימוש באתר העבודה. וכן לעירום זמני של עפר המיועד לפינוי מאתר העבודה. מיקום אתרי העירום הזמני של עפר יתואם עם הרשות המקומית ויאושר על ידה. בתום תפקודו יפונה השטח ויוחזר למצבו הקודם.
- 6.6.7 קרקע חישוף שתאושר תשמש כקרקע לשיקום נופי, על פי הנחיות אדריכל הנוף.
- 6.6.8 שימוש ממוחזר בחומרי בנייה: בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מיחזור המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 6.6.9 לא תהיה הערמה של פסולת מכל סוג בשטח הפתוח אלא במיכלים בלבד.
- 6.6.10 מיני צמחים פולשים יפנו לאתר פסולות.

- 6.6.11 באם יוחלט ותאושר הקמת סוללה זמנית לצורך הקמת הגשר, תובטח דרך גישה לתחנת השאיבה הנמצאת מצפון לגשר, וכן נתיב הגלשה מוסדר מהתחנה במקרה של הצפה.
- 6.6.12 באשר יוחלט על שיטת הקמה וביצוע לגשר שתקשה על שימור העצים שנקבעו לשימור מתחת לגשר, ידרש תיאום עם קק"ל טרם תחילת הביצוע.

6.7 אתרי התארגנות ומחנות קבלן

- 6.7.1 שטחי ההתארגנות/מחנות קבלן ודרכי הגישה אליהם ימוקמו בתחום הקו הכחול בלבד, בשטחים פתוחים וללא הפרעה לדרכים הקיימות. ניתן יהיה להציע אתרים חלופיים לאלה המוצגים בנספח הנופי סביבתי ובלבד שלא יוקמו בתוך שטח היער או בשטחים פתוחים רגישים לא מופרים. מיקום האתרים החלופיים יתואם עם קק"ל ורטי"ג.
- 6.7.2 תידרש הקפדה על תחזוקה נאותה של אתרי ההתארגנות, דרכי הגישה ואתרי העבודה על מנת למנוע כל פגיעה בסביבה הגובלת בתכנית.
- 6.7.3 אתרי ההתארגנות יגודרו. כל הפסולת והשפכים מאתרי ההתארגנות ומאתרי העבודה ייאספו בתחום האתר ויסולקו באופן מסודר לאתרים מוסדרים. תיאסר לחלוטין הטיית שפכים ונוזלים מכל סוג שהוא למעט מים שפירים, אל הערוצים ואל השטחים הפתוחים. מי הנגר מאתר ההתארגנות ומתוואי הכביש יוטו אל תעלות עפר ולא יוזרמו ישירות לנחל.
- 6.7.4 דרכי הגישה לאזור העבודה תתבססנה ככל הניתן על דרכים קיימות, או על הדרכים המתוכננות, ללא הפרעה לדרכים הקיימות.
- 6.7.5 מי נגר מזהמים משטחי העבודה וההתארגנות ייאספו ויסולקו. חל איסור על הזרמתם אל עבר השטחים הפתוחים.
- 6.7.6 דרכי הגישה הזמניות וכן אתרי העבודה וההתארגנות השונים, ישוקמו לאחר גמר העבודה והשטח יוחזר למצבו הקודם ו/או ישוקם לפי תכנית שיקום נופית. כל הציוד ו/או פסולת בניה יפנו לאתר מאושר, לא יאוחר מ- 3 חודשים מתום ביצוע עבודות ההקמה.
- 6.7.7 פעולות מגרסות, באם תתבצע, תתקיים רק בשטחים המיועדים להתארגנות ומרוחקים ממגורים, ובהתאם להנחיות לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) התשל"ח-1998.
- 6.7.8 מיכל דלק נוזלי באתר ההתארגנות יוצב בתוך מאצרה אטומה בנפח 110% מנפח המיכל. אין להציב מיכל דלק בשטחי העבודה, במידת הצורך יוצב רק בשטח ההתארגנות.

6.8 הוראות לעניין מניעת מפגעי רעש בעת הביצוע

- 6.8.1 בשלב התכנון המפורט, יגיש יזם התכנית דו"ח אקוסטי לתכנית, שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוכר. הדו"ח האקוסטי ייקרא: "דוח אקוסטי מפורט לתוכנית רנ/42-ב - כביש גישה לפארק תעסוקה אפק" שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה. הדו"ח האקוסטי יציג עמידה בקריטריונים המצויינים מטה ויכלול את המסמכים הנדרשים בהתאם, שיהוו חלק בלתי נפרד ממנו.
- 6.8.2 חישובי רעש המתאימים לשלב התכנון המפורט בהתאם לנדרש במסמך המתודולוגיה וזאת בהתייחס למעמד הסטטוטורי של תכניות המגורים הסמוכות לכביש המתוכנן.
- 6.8.3 לוח זמנים לביצוע העבודות כולל פרוט כלי עבודה שיפעלו בכל אחד מהשלבים, המקום בו הם יופעלו ומשך עבודת הכלים בשטח ביממה.
- 6.8.4 המאפיינים האקוסטיים של הכלים שיופעלו באתר יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט - 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כל כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.
- 6.8.5 מפלס הקריטריון לרעש עבודות ההקמה הינו ערך הגבוה ב- $L_{Aeq}=20$ dB ממפלס הרעש המרבי המוגדר בהוראות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 מחוץ למבנה. יזם התכנית יידרש לעמוד במפלס רעש זה תוך נקיטה באמצעים סבירים (לדוגמא: שימוש בכלי עבודה שקטים יותר מאותו הסוג, שימוש במחסומי רעש ניידים וכו')
- 6.8.6 הדו"ח יכלול חישובי רעש לכל שלבי העבודה בהתבסס על נתוני הכלי, מיקומם בשטח, משך זמן עבודתם, מחסומי רעש בדרך והתפשטותו של הרעש.
- 6.8.7 שעות העבודה תהיינה בהתאם לקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) - 1992 - תיקון 2011.
- 6.8.8 מפלסי הרעידות המרביים כתוצאה מעבודות הקמת הכביש תהיינה בהתאם לתקן DIN 4150 חלק 2. לפני תחילת ביצוע העבודות יעביר הקבלן המבצע מסמך בו מפורטים מפלסי הרעידות החזויים מביצוע העבודות וכן תכנית ניטור ומדידת רעידות וזאת במידה ומפלסי הרעידות יהיו גבוליים ביחס לקריטריון.

6.9	הוראות לצמצום מפגעי זיהום אוויר בעת הביצוע
6.9.1	דרכי שירות ודרכי גישה בתחום התכנית בהן תהיה תנועת משאיות וכלי עבודה יורטבו לפחות פעם אחת ביום, כולל צמיגי המשאיות.
6.9.2	נקודות גישה בהן נכנסות משאיות לשטחי עבודה ינוקו באמצעות רכב טיטוא כבישים
6.9.3	ערימות חומר יורטבו בהתאם לצורך מניעת ריחוף אבק מהן.
6.9.4	מהירות הנסיעה בתחום העבודות תוגבל ל- 25 קמ"ש, בהתאם יוצב שילוט מתאים בכניסות לשטחי העבודה.
6.9.5	כאשר מדובר בשינוע עודפי עפר או כל משאית הנושאת חומר עם פוטנציאל לפליטת אבק - יחויב כיסוי מלא של המטען.
6.10	עתיקות
6.10.1	במידה ובתחום שטח התכנית קיימות עתיקות יחול המפורט בחוק העתיקות, תשל"ח 1978.
6.11	הפקעות
6.11.1	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
6.12	היטל השבחה
6.12.1	ישולם כחוק.
6.13	תאום תשתיות
6.13.1	שינויים בקווים קיימים של מים, חשמל, ביוב, דלק ותקשורת יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות המופקדות על קווי התשתיות.
6.13.2	לפני ביצוע כל עבודה בשטחים יותאמו התכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז הרלוונטיות.
6.13.3	עבודה סלילת הכביש בקרבת עמודי חשמל חייבות בתאום מראש עם חברת החשמל ותבוצע בהתאם להנחיותיה.
6.14	הגבלות בנייה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון
6.14.2	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק והגבלות בנייה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
6.14.3	התמ"א על מסמכיה תחא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.
6.14.4	הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני היס, כולל כל חלקי המבנה, לרבות רום עליון של הרמפות, גשרים וכו' הינו עפ"י הוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו.
6.14.5	הגובה המירבי המותר לבנייה למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורונים לבנייה וכו' נמוך ב-15 מ' מהגבלות הבנייה ואין לחרוג ממנו.
6.14.6	הגובה המירבי המותר לבנייה לכבישים, נמוך ב-5 מ' מהגבלות הבנייה ואין לחרוג ממנו.
6.14.7	הגבלות בנייה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה – יותרו תכליות ושימושים בקרקע עפ"י המתואר בתמ"א 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים.
6.14.8	תנאי להקמת עמודי תאורה הינו אשיוור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה לתכנית התאורה, לצורך מניעת סינוור מטוסים.
6.14.8	תנאי לאישור העמדת מנופים ועגורונים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.15 עצים בוגרים

- 6.15.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית:
 א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
 ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- 6.15.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. 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 לשורשיו, 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 לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- 6.15.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
 א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 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. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- 6.15.4 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 התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
 ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- 6.15.6 הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:
 א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב ל"ר	תאור שלב ל"ר	התנייה ל"ר
----------------	-----------------	---------------

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
	עיריית ראש העין		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אלכס שמידט		29.10.15
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	חברת חסון ירושלמי		
	מספר תאגיד: 210720816 מחוזות יועצים (1975) בע"מ רח' קרליבך 14, תל-אביב		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
	עיריית ראש העין		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

חברת חסון ירושלמי
מספר תאגיד: 210720816
מחוזות יועצים (1975) בע"מ
רח' קרליבך 14, תל-אביב
טל: 03-5278887