

4000270593 - 1

תכנית מס': 413-0146845 - שם התכנית: חניון "חנה וסע" איילון דרום-רצ/1/70

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית ראשון-לציון  
אגף תכנון בניין עיר

**הוראות התכנית**

28-07-2016

נתקבל מספר

11 תיקון

תכנית מס' 413-0146845

חניון "חנה וסע" איילון דרום-רצ/1/70

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
מונה הדפסה 33

03-08-2016

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**

התקנת הועדה המחוזית / מסלול מיום 8.5.16

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
תאריך אדריכלי / תכנוני

מתכננת מחוז מרכז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון

תכנית מס' 413-0146845 - רצ/1/70

ישיבה מס' 20/60/15 מיום 8.5.16

הוחלט: *אשר*

עיריית ראשון-לציון

מחוז מרכז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 413-0146845  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חלטה  
ביום 8.5.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מתחם "חנה וסע" איילון דרום הינו מיזם תחבורתי - סביבתי מובהק, הוא ממוקם ממערב לרמפה לכיוון אשדוד (כביש 20) ומדרום להמשך כביש 431 ומאפשר חיבור ישיר לכבישים 20, 4 ו-431. מיזם זה יתרום משמעותית לאיכות הסביבה ולאיכות החיים על ידי הפחתת כמות כלי הרכב הפרטיים הנכנסים לתל-אביב וכתוצאה מכך הפחתת זיהום האוויר בגוש דן.

חניון ה"חנה וסע" איילון דרום הינו מבנה בן 5 קומות.

4 קומות לחניית כ-4000 כלי רכב פרטיים וקומה עליונה לשרות אוטובוסים. קומת האוטובוסים תכלול תחנות להעלאת והורדת נוסעים, חניות K&R, חניית מוניות, אזור לחניית אוטובוסים, מבנה שרות, רציפי הורדה והמתנה נסיעה משותפת (קאר-פול) עמדות תשלום, מעבר הולכי רגל מקורה וגרעיני מדרגות ומעליות המנגישים את המשתמשים לקומות החנייה.

החניון מיועד לשמש כחניון דרכים לשרות הציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חניון "חנה וסע" איילון דרום-רצ/1/70/1

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

413-0146845

מספר התכנית

61.163 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינטה X	177176
	קואורדינטה Y	652732



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

1.5.2 תיאור מקום מתחם "חנה וסע" איילון דרום ממוקם ממערב לרמפה לכיוון אשדוד (כביש 20) ומדרום להמשך כביש 431

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מחלף מבוא איילון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק		235, 357
5467	מוסדר	חלק		2

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36. הוראות תכנית תמא/ 36 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	1522	1320	01/05/1969
תממ/ 3 / 6 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 6 א.	4943		14/12/2000
רצ/ 1 / 1 ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 ח ממשיכות לחול.	3912	3387	15/08/1991
רצ/ 1 / 16 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 16 / 1 ממשיכות לחול.	5021	51	30/09/2001
רצ/ 1 / 70	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראות התכנית כל יתר ההוראות התכניות והתשריטים של תכנית רצ/ 1 / 70 החלות על השטח ממשיכות לחול.	4229	4213	19/07/1994



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



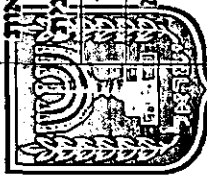
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



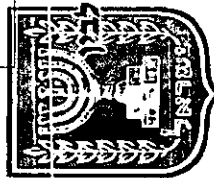
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				בת שבע שרמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		בת שבע שרמן		תשריט מצב מוצע	לא
כיווב	מנחה	1:1000	1	21/05/2015	שלמה גלבר	18/10/2015	נספח כיווב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:1000	1	20/05/2015	בת שבע שרמן	21/05/2015	תכנית בינוי חתכים וחזיתות	לא
ניקוז	מנחה	1:1000	1	21/05/2015	שלמה גלבר	25/05/2015	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1000	1	13/05/2014	יעל מוריה	18/10/2015	נספח נופי+חתכים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		17	02/06/2015	דורון לג	22/06/2015		לא
תנועה	מנחה	1:5000	1	11/01/2015	ניצן ארד	21/05/2015	תנועה-קומפילציה	לא
תנועה	מנחה	1:750	1	11/01/2015	ניצן ארד	21/05/2015	תנועה-תכנית על עתידית- הפיכת הכיכרות לצמתים	לא
תנועה	מנחה	1:1000	1	27/05/2015	ניצן ארד	01/06/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	22/01/2014	בת שבע שרמן	11/09/2014		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



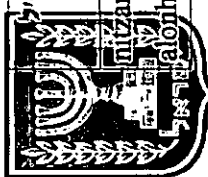
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים 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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר				חברת נתיבי אילון	יפו	אלון ינאל	159	03-6951287	03-6951081	nitzany@ayalonhw.co.il



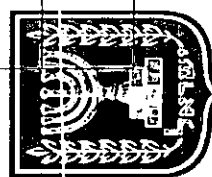
תכנון זמין  
מנהג הדפסה 33

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת נתיבי אילון בע"מ	יפו	אלון ינאל	125	03-6931287	03-6951081	nitzany@ayalonhw.co.il

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	יפו	דרוך בנין	125	03-7632222	03-7632132	



תכנון זמין  
מנהג הדפסה 33

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	בת שבע שרמן	22403		תל אביב-יפו	אלון ינאל	159	03-6956831	03-6956859	ei_sh@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ניצן ארד	82686		תל אביב-יפו	הרטגלס	10	03-5443881	03-5443882	nitzan@arad-eng.co.il





**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשלי"צ
התכנית הראשית	תכנית מתאר מקומית עם הוראות של מפורטת רצ/1/70

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**

- (א) שינוי ייעוד, מדרך למתחם לחניון חנה וסע הכולל: חניית "חנה וסע" לכ-4000 מקומות חנייה לכלי רכב פרטיים, אזורי חנייה לאוטובוסים, חנייה לרכב תפעולי וחירום, כבישים ורמפות.
- (ב) ייעד שטחים למבנים ומתקנים תפעוליים לנתיב המהיר ושטחים לשרותים לציבור המשתמשים.
- (ג) תכנון גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, סוללות עפר וכן שטח לביצוע של עבודות חפירה, והריסה הכלולים בסלילת דרכי הגישה ושטחי החנייה.
- (ד) הקלה בקו בניין למסילת הרכבת מ-120 מ' ל-90 מ'.
- (ה) הקלה בקו בניין לכביש 20 מ-150 מ' ל-90 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) קביעת הוראות בדבר הבינוי בתחום התוכנית
- (2) קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע
- (3) קביעת הוראות בדבר נקיטת האמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה.
- (4) הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- (5) הנחיות לטיפול נופי ושיקום סביבתי.
- (6) קביעת הוראות לנושא הנתיב המהיר, הפעלה, דרכי גישה וחנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

61.163

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		150	+150		מ"ר	מסחר (מ"ר)
		150	+150		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	501	בלוק ע/עצים להעתקה	501
חניון	502	בלוק ע/עצים להעתקה	502
		בלוק ע/עצים לעקירה	501
		בלוק ע/עצים לעקירה	502
		בלוק ע/עצים לשימור	501
		להריסה	502
		מבנה להריסה	502
		ציר אופניים	501
		ציר אופניים	502
		קו ביוב מאסף	501
		קו ביוב מאסף	502
		קו חשמל מתח גבוה	501
		קו חשמל מתח עליון ת"ק	501
		קו חשמל מתח עליון ת"ק	502
		קו מים 4" ומעלה	501
		קו מים 4" ומעלה	502
		קו ניקוז	501
		קו ניקוז	502



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	דרך מאושרת
100	61,163.04	

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	61,163.04	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.35	22,230.84	דרך מאושרת
63.65	38,932.2	חניון
100	61,163.04	סה"כ

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
8.60	מבנה להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>חניון</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

כביש, מסילה, מעבר, גשר, רמפות, רצועות קרקע שיש לציבור זכות מעבר בהם. ב"דרך" נכללים מבנה הכביש, השוליים, המדרכות, המופרדות, השבילים של צדי הכביש, גינון, נטיעות והקרקע הדרושה לצמתים ולרמפות, הכל בהתאם למשמעות "דרך" בחוק.

(א) חניון "חנה וסע" במבנה בן 5 קומות המיועד לחניית כ-4000 כלי רכב פרטיים, דרכי גישה, שטחי חנייה לאוטובוסים, מוניות ורכב חירום ובטחון, חניית K&R, רציפי הורדה והמתנה נסיעה משותפת (קאר-פול), עמדות תשלום, חנייה לרכב דו-גלגלי, מוסך, שטיפת מכוניות וכיוצ"ב. מכלול השאטל לתנועת אוטובוסים, תחנות המתנה לאוטובוסים ולשאטל, מעבר מקורה להולכי רגל, ספסלים, תאורה, שטחי גינון, נטיעות עצים וכד'. לרבות התכליות המותרות לדרך כהגדרתה בחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

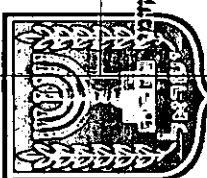
(ב) מבנה שרות- תפעול והמתנה הכולל שטחי המתנה לנוסעי השאטל ולנוסעי תחבורה ציבורית נוספת, כולל שירותים נלווים כמו קופות אוטומטיות, שירותים ציבוריים, מודיעין, לוחות מודעות, מזנון, בית קפה וכד' לשרות הנוסעים, משרדים הקשורים לתפעול המבנה, ספסלים, ותאורה. החלק התפעולי יכלול חדר למנוחת נהגים, שירותים, מטבחון, חדרי בקרה, מחשוב ופונקציות תפעוליות של מתחם החנה וסע וכביש האגרה וחניית עובדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	קו בנין אחורי		קו בנין צדדי-ימני		קו בנין צדדי-שמאלי		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			האי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
0	0	0	0	0	0	0	4	25.4	100	360	29070	(2) 1570	(1) 126610	38932.2	502	הניין
0	0	0	0	0	0	1	1	4	100	360	29070	(2) 1570	(1) 126610	38932.2	502	הניין

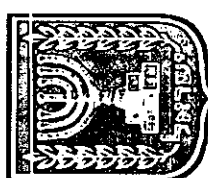


תכנון זמין  
מונה הדפסה 33





האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) היקף זכויות הבניה (עיקרי) לשימושים נלווים:
  - א. מסחר/כולל בני קפה ומוגון) 150 מ"ר.
  - ב. משרדים 150 מ"ר.
  - ג. מתקן שטיפה 100 מ"ר.
- (2) היקף שטחי השרות לשימושים הנלווים 200 מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

	<b>6. הוראות נוספות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(1) כל חזיתות המבנה יהיו מחומרי גמר עמידים ויפורטו בהיתר הבנייה.                  (2) מבנה החנייה יהיה מבנה פתוח, המעקות יהיו מבטון אדריכלי בשילוב מעקות אלומיניום ופלדה.                  (3) יותר שילוט אשר ישולב עיצובית במבנה. פרטי השילוט יהוו חלק מהיתר הבנייה, הצבת השילוט תהיה בכפוף לכל דין.                  (4) שילוט הכוונה יעוצב בשפה אחידה וישולב בתכנון המתחם.                  (5) מתקנים טכניים המותקנים על גגות המבנים ישולבו באדריכלות המבנה באישור מהנדס הועדה המקומית.                  תכנית לפרטי ההסתרה למתקנים וחומרי הגימור יהוו חלק מהיתר הבנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.2 קווי בנין</b></p> <p>(1) הקלה מקו בניין של מסילת ברזל מ-120 מ' ל-90 מ' מציר המסילה ולשימושים ביעוד מגרש 502 המיועד לחניון. לא תותר כל בנייה בשטחים שבין קו הבניין לגבול מסילת הרכבת.                  (2) הקלה לקו בניין של כביש מס' 20 מ-150 מ' ל-90 מ' לשימושים ביעוד מגרש 502 המיועד לחניון. בתחום קו הבניין של דרך מספר 20 לא תותר כל בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישורו מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>(1) במבנה החנייה, בקטע בו לא קיים אוורור טבעי, יידרש אוורור מאולץ. תכנון האוורור של הבניין יוגש לאישור האגף לאיכה"ס בעיריית ראשלי"צ.                  (2) בקטע מבנה חנייה הסגור לא תותר חניית רכב המונע בג.פ.מ.                  (3) יידרש שילוב גנרטורים במערכת החשמל לתפעול המקום, כולל אחסנת סולר ונגישות למילוי המיכל, מיכל הסולר יוצב בתוך מאצרה אטומה בנפח 110% מנפח המיכל, יינתן פתרון לפתחי פליטת גזי שריפה מהפעלת הגנרטורים.                  (4) יינתן פתרון לאיסוף ופינוי פסולת מהפרויקט אשר יוגש לאישור האגף לאיכה"ס עיריית ראשלי"צ.                  (5) מותקנים סולרניים באם יותקנו, חייבים באישור הממונה על הקרינה באגף איכה"ס עיריית ראשלי"צ ובהתאם לנדרש על פי כל דין.                  (6) תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור אגף איכה"ס בעיריית ראשון לציון ואישור המשרד להגנת הסביבה לנספחי הביצוע הסביבתיים.</p>
	<p><b>6.5 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>הקרקע תירשם על שם מדינת ישראל.</p>
	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>(1) כל מערכות מתח נמוך תהיינה תת קרקעיות בכפיפות לתקנים ולתקנות התקפות.                  (2) המתקן יחובר לרשת חברת החשמל בחדר מונים קיים.                  (3) לא תבוצע בניית מבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי משמל עיליים</p>

	<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מזנה הדפסה 33</p>	<p>תותר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מטר 3.5 מטר</p> <p>קו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטר 6 מטר</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 5 מטר 20 מטר</p> <p>קו חשמל מתח על 400 ק"ו 35 מטר</p> <p>בקשה לחריגה מן המרחקים המצוינים לעיל תועבר לאישור בפני הגורמים המוסמכים בחברת החשמל לישראל בע"מ שהיא רשאית להתנות אישורים בתנאים מתאימים.</p> <p>(4) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חב' חשמל.</p> <p>אספקת החשמל :</p> <p>(1) אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל דרך חדר מונים קיים.</p> <p>(2) רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים תהיה תת קרקעית.</p> <p>תאורה :</p> <p>(1) יש להתאים את התאורה החדשה לתאורה ובכבישים היקפיים.</p> <p>(2) תאורת החניה תאפשר חניה בטוחה וסביבה מוארת. מערכת חיסכון באנרגיה תאפשר התאמת התאורה בשעות הלילה.</p> <p>(3) מערכת התאורה ואמצעי בטיחות ואזהרה תתואם עם רת"א.</p> <p>(4) תאורה הקיפית תתוכנן לרמת כבישים בין עירוניים.</p>	
 <p>תכנון זמין מזנה הדפסה 33</p>	<b>ניקוז</b>	<b>6.7</b>
	<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מזנה הדפסה 33</p>	<p>הוראות לפיתוח נופי</p> <p>(1) שטחי הפיתוח הנופי כוללים מערך שטחים פתוחים בשולי המבנה, לאורך הדרכים הנכללות בתחומי התכנית ושטחי גינון במפלס העליון של החניון (חזית חמישית). תכנון הנוף והמרחב הפתוח במפלס הגג, יתוכנן תוך שימת דגש על:</p> <p>1.1 זיקה לנראות ונצפות המבנה מכביש 431 ומכביש 20.</p> <p>1.2 יצירת חזות אסתטית למשתמשי המתקן.</p> <p>1.3 יצירת מרחב פיזי בעל אוריינטציה והכוונה מובהקת, לרבות נגישות להולכי הרגל.</p> <p>1.4 מאפייני שטחי הפיתוח ייקבעו בהתאם למיקום השטח במרחב התכנית ובהתאמה לתפקוד השטח. (רשימת השטחים ומאפייני הפיתוח ראה בתשריט נספח הנוף)</p> <p>1.5 הפתרון העיצובי ייתן מענה לאיזון בין תכסית הגינון ותכסית הריצופים ושמירה על יחס שטחי גינון ונטיעה בהיקף של כ-50% משטח הגג המיועד לתנועת הולכי רגל, תוך שמירה ומתן מענה לתפקוד המתחם, אוריינטציה ונגישות להולכי הרגל.</p>	

1.6. יצירת מיקרו אקלים באמצעות נטיעת עצים רחבי צל ופתרונות הצללה אחרים  
1.7. גיוון צמחי



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 33

(2) עיצוב הנוף במתחם ייעשה על ידי שילוב הפתרונות האדריכליים-נופיים המפורטים להלן:  
2.1. שימוש בצמחייה לייצוב קרקע.  
2.2. במידת הצורך ייבנו קירות תמך מגביונים (סלי רשת עם מילוי אבן). אבני המילוי תהיינה משברי אבן גיר. בחזית הקירות יונחו אבנים בעלות דופן שטוחה בהנחה מבוקרת.  
2.3. כל שטחי הקרקע הסובבים את המבנה, יגוננו וינטעו, ובלבד שרוחב שטח הגינון לא יפחת מרוחב מיני של 2.0 מ'  
2.4. במקומות בהן רוחב רצועת הגינון יקטן מ-2.0 מ' ייעשה שימוש בפתחי נטיעה לעצים, אשר ישולבו במדרכה.  
2.5. גידור ושערים יותקנו בהתאם לצרכי הפרוייקט. הגידור והשערים יהיו מרשתות מרותכות במסגרת פלדה. כל חלקי הגדרות והשערים מפלדה מגולוונת וצביעה בתנור.  
2.6. יש לגנן 50% מהשטח הכולל של האי המרכזי במפלס התחנות, הגינון יכלול גם עצים. ניתן יהיה להמיר 5% משטח גינון זה בגינון על גבי חלקי מבנה כגון גגונים ומעקות.  
2.7. הגינון ע"ג תקרת החניון תהיה בשיטה של "מצע מנותק". תערובת הגידול תהיה מסוג המתאים לגידול במצעים מנותקים. לכל שטחי הגינון תותקנה מערכות השקייה, ניקוז ודישון שטחי הגינון על גגות המבנה יכללו בתי גידול בעומק 50 ס"מ לפחות לגינון ו- 1.20 מ' לפחות עבור עצים.



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 33

(3) שמירה על עצים בוגרים

3.1. יש לעקור את העצים שהינם ממינים פולשים.  
3.2. הוראות בנושא עצים בוגרים ראה הוראות שמירה על עצים בוגרים סעיף 6.10.

(4) שימור מי נגר

פתרון להחדרת נגר עילי, ו/או איגומו ככל הניתן, ייעשה בתחום שטח הפארק המטרופוליני, הגובל עם התכנית ממערב, ובתיאום עם עיריית ראשון.

(5) שביל אופניים, הולכי רגל, רכב שירות, תשתיות ורצועת גינון:

תכנון וביצוע שביל אופניים, הולכי רגל, רכב שירות, תשתיות ורצועת גינון ייעשה בתחום שטח המיועד לפארק המטרופוליטני הגובל עם התכנית ממערב, השביל ברוחב 7 מ' ישמש להטמנת קווי תשתית (מים וחשמל) מעבר רכב שירות, שביל אופניים, הולכי רגל ורצועת גינון. יינתן פתרון לשילוב עצי צל רחבים לאורך השביל, שדרה כפולה לפחות. שולי השביל יעברו פיתוח נופי הכולל שיקום השטח הפתוח ונטיעות. מפלסי השביל יתנו פתרון גישה לרוכבי האופניים והולכי הרגל לפארק המטרופוליטני ולחניון. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף התכנון לביצוע ע"י אגף התכנון בעיריית ראשון לציון. רחבות כניסה לפארק מתוך החניון במפלס 1- ובמפלס 0 מנחות בלבד וניתן לשנותם בשלב היתר הבנייה.

(6) צמחיה:

תכנית הפיתוח להיתר בניה תכלול רשימת עצים ומיני הצמחים המיועדים לשתילה לאישור אגף תכנון ושפ"ע.



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 33



6.8	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>במסגרת השיקום הנופי יש להקפיד כי תישתל צמחיה מקומית ולהמנע משתילת מיני צומח פולשני. במקרה שיזוהה צמח מוגן כגון גיאופיטים או אחרים, יש לתאם העבודות מול רטי"ג.</p> <p>(7) טיפול בצומח פולשני :</p> <p>לפני תחילת העבודות יש לברא את השטח ממינים פולשניים. יש לפעול ע"פ הנחיות קק"ל/רטי"ג לטיפול בצמחיה פולשנית. לאחר ההקמה יתבצע ניטור תקופתי. במידה וימצאו פרטים פולשנים יתבצע סילוקם ע"פ ההנחיות.</p> <p>(8) שימוש בחומר ממוחזר :</p> <p>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.</p> <p>(9) תצהיר ביצוע :</p> <p>בתום העבודות בשטח יוגש תצהיר למהנדס הוועדה, ע"י מנהל הפרוייקט או אדרי' הנוף כי כל פעולות השיקום הנופי בוצעו כנדרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

6.9	<b>תקשורת</b>
	<p>(1) רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת קרקעיים</p> <p>(2) תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים יתבצעו ויבוצעו בתאום ובאישור "בזק".</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

6.10	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>(1) עצים בוגרים המצויים בתחום המיועד לבניה וניתנים להעתקה, יועתקו בתוך תחומי האתר רק לאחר תיאום עם אדריכל נוף המלווה את התכנון ובכפוף לאישור פקיד היערות מטעם הקק"ל, בהתאם לחוק פקודת היערות.</p> <p>(2) עצים בוגרים המצויים בתחום המיועד לבניה ולא ניתן להעתיקם על פי חוות דעת אגרונום, יעקרו בכפוף לאישור פקיד היערות מטעם הקק"ל, בהתאם לחוק פקודת היערות.</p> <p>(3) עצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מוסמך.</p> <p>(4) היזום יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העצים באמצעות אגרונום מומחה.</p> <p>(5) בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובמימדים שיידרשו על ידי פקיד היערות, כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור, שלא ניתן יהיה לשמרם במסגרת תכנית הבינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

6.11	<b>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</b>
	<p>על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה עפ"י הוראות רת"א.</p> <p>הגבלות בנייה לגובה</p> <p>(1.1) הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקנים טכניים על הגג, עמודי תאורה וכו', הינו עד תכנון זמין בהתאם להגבלות מנחת ראשון לציון, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>(1.2) תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>(1.3) תנאי למתן היתרי בניה בכל תחום התכנית, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(2) הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג, מערכת סולרית, רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של עגורנים ומנופים וכו' הינו 60 מטר מעל פני הים.</p>

<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>יש להעביר לאישור רתי"א כל תוכנית אשר גובה הבנייה עולה על המפורט לעיל.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתר בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>(1) תוכן תכנית לעיצוב אדריכלי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) אישור תכנון הסדרי התנועה עם מהנדס התנועה של הועדה המקומית ו/או מי מטעמו ובאישור משרד התחבורה.</p> <p>(3) אישור התכנון והעיצוב הנופי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, לפתרונות הנופיים בפרוייקט.</p> <p>(4) תאום ואישור אגף איכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.</p> <p>(5) אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה המפורטים:</p> <p>(א) לחוספת נתיב מהיר בדרך מס' 20</p> <p>(ב) הסדרת הסתעפויות ומחלפים</p> <p>(ג) במתחם החנה וסע - הסדרי נגישות, תפעול, חנייה, ומעברי הולכי רגל- לשלב הסופי ולכל שלב ביצוע של הפרוייקט.</p> <p>(6) תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>(7) עמידה בתנאי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ואישורם.</p> <p>(8) פינוי פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p> <p>(9) תנאי למתן היתר בניה בכל תחום התכנית ובקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה אזרחית.</p> <p>(10) תנאי למתן היתר בניה תאום ואישור חברת החשמל.</p> <p>(11) אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל-1970.</p> <p>(12) תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח ביוב לאישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>(13) אישור חברת מנייב לפתרונות ניקוז וביוב של הפרוייקט.</p> <p>(14) תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית השיקום הנופי ע"י האגף לאיכות הסביבה בעירייה. התכנית תכלול התייחסות לשיקום הנופי, לתכנון ולסוג העצים והצמחייה המיועדת לשתילה, מיקום שטחי ההתארגנות, מיקום ערימות העפר ודרכי הגישה. המיקום יקבע באופן שלא יפגע בצומח הטבעי ובמשטר הניקוז הטבעי בשטח ולא בשטחים המיועדים להחדרה.</p>	
<p align="center"><b>תנועה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>(1) שינויים בהסדרים גיאומטריים, כיווני הכניסה אל החניון ואופן תיפעולו יאושרו על ידי משרד התחבורה בשלב ההיתר ובשלב הפעלת החניון.</p> <p>(2) שינויים בהסדרים גיאומטריים אינם מהווים שינוי לתביע.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>(1) מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה בתחום המגרש.</p> <p>(2) היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>גבולות שטח העבודה, שטחי התארגנות, שימור ושיקום הסביבה שמחוץ להם:</p> <p>(1) הגישה לביצוע עבודות העפר תהיה על בסיס דרכים קיימות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<p><b>6.15 הוראות בזמן בניה</b></p>	<p>(2) יש להימנע מפגיעה שלא לצורך בשטחים הפתוחים הסובבים.                  (3) אזורים המצויים מחוץ לגבולות התכנית, אשר יושפעו כתוצאה מהעבודות באתר, ואו כתוצאה מכניסת כלי עבודה לאתר, יעברו שיקום נופי הכולל הסדרת הטופוגרפיה וגינון ופיקוד כל ציוד ואו פסולת שנשארו כתוצאה מן העבודות באתר.                  (4) שטחי ההתארגנות יהיו בתחום הקו הכחול של התוכנית.                  (5) תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 קובעות מפלסי רעש המותרים למקורות הקבועים (מפעלים, אזורי תעשייה וכו').                  (6) טרם תחילת העבודות בשטח יש לסמן באופן בולט את קווי הדיקור של רצועת העבודה. מונה הדפסה 33 תכנון זמין                  (7) שטחי ההתארגנות יגודרו ותסומנה דרכי הכניסה והיציאה מהמתחם.                  (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.                  (9) הצבת מגרסה תהיה אפשרית בכפוף למניעת מטרדים סביבתיים בתאום עם היחידה הסביבתית.                  (10) קרקע עודפת תפונה לאתר מורשה. בשטח לא יושארו ערימות עפר.                  (11) ינקטו צעדים ככל הנדרש למניעת יצירה ופיזור אבק כגון הרטבת הדרכים, ערימות חומר שאינן פעילות תכוסנה ביריעות, תוגבל מהירות תנועת המשאיות בשבילי העפר, משאיות שיפנו עודפי עפר יכוסו בברזנט למניעת פיזור אבק בכבישים ושפיכת אבנים.                  (12) לא תהיה הערמה של פסולת מכל סוג בשטח הפתוח אלא במיכלים בלבד.                  (13) פינוי פסולת מהאתר ייעשה לאתר מאושר ובתיאום עם הרשות המקומית.                  (14) מיני צמחים פולשים יפוננו לאתר פסולות.</p>
-------------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<p><b>6.16 הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p>	<p>הנחיות לעבודות עפר ושיקום נופי :                  (1) שטחים אשר יושפעו מעבודות עפר בתחום התכנית, ייעברו שיקום נופי הכולל הסדרת הטופוגרפיה, ייצוב הקרקע וגינון.                  (2) תינתן עדיפות לייצב הקרקע באמצעות פתרונות המאפשרים כיסוי מלא ככל הניתן של צמחייה.                  (3) אזורים המיועדים לגינון יכוסו בשכבה של אדמה גננית בעובי שלא יפחת מ-30 ס"מ (למעט גינון על גג).                  (4) בורות לשתילת עצים בקרקע טבעית יהיו בעומק 1 מטר מינימום וימולאו באדמה גננית.                  (5) הסדרת הטופוגרפיה תעשה תוך מתן עדיפות לפתרונות של שימור מי נגר. תכנון הניקוז יתבסס ככל הניתן על הפניית מי הנגר אל איזורי החלחול הקיימים.                  (6) בעת הסדרת השטח של המתחם בגבול המערבי, יוסדר תכנון פתרון נופי שיאפשר חיבור עתידי באמצעות שביל אופניים לפארק המטרופוליני (מחוץ לגבול התכנית) תוך מענה בפתרון נופי הנופיים לחיבור פיזי, שיקום השטח ותכנון צמחי בין החניון לבין הפארק.</p>
---------------------------------------	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>		
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>בניית החניון</p>	<p>ידרש ביצוע המשך כביש 431 מערבה במתכונת</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		זמנית או סופית.
2	אופן בניית החניון	את מבנה החניון יש לבנות במהלך אחד בשל השימוש השונה בקומה העליונה (חניית אוטובוסים ושטלים) והקומות התחתונות (חניית כלי רכב פרטיים בחניון).
3	הפעלת החניון	מותנית בסלילת המשך כביש 431 מערבה במתכונת סופית זו מסלולית, כולל כיכר מוצעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע בתוך עשר שנים ממועד אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

		8. חתימות		
 תכנון זמין מונה הדפסה 33	<b>תאריך:</b> 27/7/16 <b>ניצן ניצן</b> <b>חתימה:</b> ראש מנהלת חניונים מהחברת נתיבי איילון בע"מ	<b>סוג:</b> אחר	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברת נתיבי איילון 510536352	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>תאריך:</b> 27/7/16 <b>ניצן ניצן</b> <b>חתימה:</b> ראש מנהלת חניונים מהחברת נתיבי איילון בע"מ	<b>סוג:</b> חברה ממשלתית	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: חברת נתיבי איילון בע"מ 510536352	<b>יזם</b>
	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b> אייזנברג ב. שרמן אדריכלות ובנייה	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: בת שבע שרמן	<b>עורך התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33