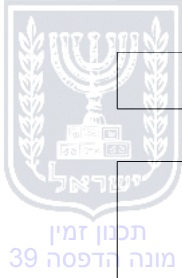


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0694307

קו ירקון מערבי, מחלף חולון מזרח- חוצץ ראשל"צ מערב



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/09/2021

לאשר את התוכנית

31/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית עבור הנחת קו מים שפירים בקוטר של 100", ממחלף חולון מזרח עד חוצץ ראשל"צ מערב(קרית גנים) לאורך של כ-4.5 ק"מ והקמתם של מתקנים הנדרשים להפעלתו ואחזקתו. תכנית זו מקודמת במקביל לתת"ל 110 תוך התחברות לרצועת תשתיות מתוכננת מצפון(בתחום חולון), תחום התכנית מתחיל בגבול מרחבי התכנון בין מרחב תכנון חולון לבין מרחב תכנון ראשון לציון, כאשר כל תחום התכנית נמצא בשטח מרחב תכנון ראשון לציון.

קו ירקון מערבי הקיים הוא קו פירקי, בנוי מצינורות בטון דרוך בקוטר 70". זהו אחד משלושת קווי מקורות הראשיים המתפצלים מהמוביל הארצי. הקו הונח בשנות ה-60 ועובר בחלקו בשטחים עירוניים בנויים. הקו עובר ברובו לאורך כביש 4 ומגביל את אפשרויות הפיתוח של עיריית ראשל"צ, בעיקר בכל מה שקשור לסלילת כבישים חדשים המתחברים לכביש 4. לאור גילו של קו המים, המבנה ההנדסי שלו מבטון דרוך והמגבלות שמטיל על ראשל"צ, מקורות יזמה תכנית להנחת קו מים חדש בקוטר 100" עשוי מצינורות פלדה. קו המים מתוכנן ברובו בשיטת מינהור ויאפשר את פיתוח הרחבת כביש 4, כולל יציאה דרומה במחלף ראשון. תוואי הקו המוצע עובר ברובו המוחלט ביעוד שצ"פ ודרך מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

קו ירקון מערבי, מחלף חולון מזרח- חוצץ ראשל"צ מערב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0694307

1.2 שטח התכנית 242.431 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 לי"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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	180435
קואורדינאטה Y	653803

### 1.5.2 תיאור מקום

תוואי הקו המוצע מתחיל ברצועת תשתיות מתוכננת בפרויקט מחלף חולון מזרח וממשיך דרומה ברצועת שצ"פ לאורך כביש מס' 4 מכיוון מזרח, עד למחלף ראשון, בו מתבצעת חציה לכיוון מערב והמשך התוויה דרומה בצמוד לכביש מס' 4 ממערב ברצועת שצ"פ נוספת עד לחציית מחלף גן רווה והתחברות לחוצץ ראשון.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

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
3629	מוסדר	חלק	348	330, 335, 340, 345, 347
3946	מוסדר	חלק	320	250-252, 256, 277-280, 307, 321, 331
5025	מוסדר	חלק	310	192, 194, 306, 309, 311
5387	מוסדר	חלק		46-47
5388	מוסדר	חלק		36-37
6091	מוסדר	חלק		12-29, 37-38, 41-46, 102
6094	מוסדר	חלק		8-10
6095	מוסדר	חלק		5-6, 195

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2000		2346	4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ ג/4. הוראות תכנית תמא/ 10/ג/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ג/4
26/01/1999		1701	4724	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ 8. הוראות תכנית תמא/23/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/8
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
26/08/1976		2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/ הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
29/07/2010		4054	6113	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/36. הוראות תכנית תתל/36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/36
16/06/2019		11849	8290	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/72/ א. הוראות תכנית תתל/72/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/72/א
30/04/2007		5552	5657	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/147 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/147
07/03/1988		1131	3534	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/8005 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/8005
30/07/1970			1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1
05/06/2000		3872	4890	תכנית זו משנה רק את	שינוי	רצ/1/10/14

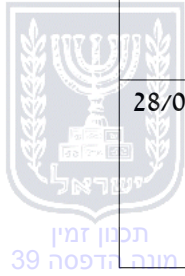
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/10/14 ממשיכות לחול.				
רצ/1/10/א/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/10/א/1 ממשיכות לחול.	3773	3070		11/06/1990
רצ/1/32/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/32/א ממשיכות לחול.	3581			08/09/1988
רצ/1/50/52/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/50/52 ממשיכות לחול.	7640	2246		13/12/2017
רצ/1/51/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/51/1 ממשיכות לחול.	5021	51		30/09/2001
רצ/1/53	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/53 ממשיכות לחול.	3932	216		17/10/1991
רצ/2030	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/2030 ממשיכות לחול.	7531	7033		26/06/2017
רצ/מק/1/59/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/59 ממשיכות לחול.	5797	2869		16/04/2008
רצ/מק/1/59/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/מק/1/59 ממשיכות לחול.	6565	3608		19/03/2013
ממ/826	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/826 ממשיכות לחול.	1593			15/01/1970
רצ/152	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	905			25/01/1962



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית רצ/ 152 ממשיכות לחול.				
רצ/ במ/ 1 / 2 / 43	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ במ/ 1 / 2 / 43 ממשיכות לחול.	4210	3147		28/04/1994

**הערה לטבלה:**

1. כפוף לתוכנית הכרזה מס' כ/113/ה/102- מחלף ראשון לציון.
2. בשטח התכנית מקודמות תת"ל/ 110 ותת"ל/ 101 / א. עם אישורן התכנית תהיה כפופה להן.





**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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
איכות הסביבה	מנחה		68	13/10/2021	קובי אלון	11: 10 13/10/2021	נספח נופי סביבתי חלק 1	לא
איכות הסביבה	מנחה		5	13/10/2021	קובי אלון	11: 15 13/10/2021	נספח נופי סביבתי חלק 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		36	18/11/2019	שבתאי גונן	16: 03 18/11/2019	חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		24	18/11/2019	שבתאי גונן	16: 04 18/11/2019	קובץ תמונות- סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500		13/06/2022	שבתאי גונן	11: 48 13/06/2022	תשריט עצים בוגרים גליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500		13/06/2022	שבתאי גונן	11: 49 13/06/2022	תשריט עצים בוגרים גליון 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500		30/05/2022	רוני שובל	14: 10 13/06/2022	נספח תשתיות	לא
תשתיות	רקע	1: 2500		30/05/2022	רוני שובל	14: 11 13/06/2022	נספח תשתיות על רקע תצלום אוויר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	29/09/2021	ישראל מסילטי	12: 29 29/09/2021	תשריט מצב מאושר	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות חברת המים לישראל- מחוז מרכז	תל אביב- יפו	לינקולן	9	08-9271555		lradzi@mekorot.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות חברת המים לישראל- מחוז מרכז	תל אביב- יפו	לינקולן	9	08-9271555		lradzi@mekorot.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	לכיש	105	03-9739911	03-9773976	kobi@adam- ma.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(2)		055-6654310	09-7456374	gonen.main @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר גרינולד	545	טכנולוגיות מיפוי בע"מ	רמת גן	היצירה	28	03-7527305		mappingt@g mail.com
	מהנדס	רוני שובל	24168	א.ג.ת הנדסה יעוץ ותכנון 2000 בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5618084	03-5618059	ronis@agaten g.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גבעת ברנר, ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.



מנהל המגן  
הדפסה 39



מנהל המגן  
הדפסה 39

**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.

מונח	הגדרת מונח
קו מים	כהגדרתו בחוק המים התשי"ט 1959.
רצועת אחזקה לתכנון (כהגדרתה בתמ"א 5/ב/34)	מסדרון תשתיות תת קרקעיות, רצועת קרקע דרושה להנחת ואחזקת קווי המים.
רצועת עבודה (כהגדרתה בתמ"א 5/ב/34)	רצועת קרקע הדרושה להנחת קווי מים לרבות השטחים הדרושים להקמתה. תחום הקו הכחול של התכנית.

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 מסגרת תכנונית עבור הנחת קו מים שפירים בקוטר של 100", ממחלף חולון מזרח עד חוצץ ראשל"צ מערב (קרית גנים) לאורך של כ-4.5 ק"מ והקמתם של מתקנים הנדרשים להפעלתו ואחזקתו

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת וקביעת שימושים ליעודי קרקע מאושרים, המאפשרת הנחת צנרת מים תת קרקעית, כולל המתקנים הנלווים הנדרשים להפעלה ואחזקה של הקו.
2. קביעת תכליות, הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
3. קביעת רצועת עבודה ורצועת אחזקה לקו מים תת קרקעי.
4. קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות למזעור הפגיעה בזמן הנחת ותחזוקת הקו.
5. קביעת תנאים לביצוע/מתן היתר בניה/הרשאה לביצוע.

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

יעוד		תאי שטח
מגבלות בניה ופיתוח		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	מגבלות בניה ופיתוח	1
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	1
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	1
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
ע"פ תכניות מאושרות	242,431.53	100
סה"כ	242,431.53	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	242,759.13	100
סה"כ	242,759.13	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגבלות בניה ופיתוח
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בנוסף לשימושים המותרים על פי התכניות המאושרות החלות בשטח, יותרו גם השימושים הבאים ויחולו המגבלות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. רצועת אחזקה אשר תיקבע רק לאחר הנחת הקו בפועל, 6 מ' מכל צד של הצינור, תחום ההשפעה והמגבלות לא יחרגו מהקו הכחול של התכנית. יותר מעבר קו מים בקוטר "66"-100 תת קרקעי ומתקנים נלווים אליו לצורך תפעול המערכת כגון: שסתומי אוויר, ניקוז, מערכות מגופים, מערכות הגנה קטודית. רצועה זו תוגדר גם כרצועת אחזקה.</li> <li>2. בשטח המסומן במגבלות בנייה ופיתוח, רצועה ברוחב 35 מ', יותרו השימושים הבאים לתקופת זמן מוגבלת: סלילת דרכי עפר זמניות, הקמת מחנות קבלן זמניים, ואזורי התארגנות זמניים. כמו גם עבודות שיקום הקרקע החקלאית ועבודות לשיקום נופי. על אף האמור לעיל, בתחומי כפר הנוער לא יהיו אתרי ההתארגנות ביעוד שב"צ.</li> <li>3. עם תום השימוש באתר ההתארגנות וסיום עבודות השיקום כפי שיקבע מפקח הוועדה המקומית, יבוטלו השימושים הזמניים ויותרו בה השימושים המותרים בתכנית מאושרת.</li> <li>4. זכויות בניה זמניות למחנות קבלן/אתרי התארגנות- עם גמר ביצוע העבודות יבוטלו זכויות אלה לאלתר.</li> <li>5. תותר הוספת תשתיות נוספות בתחום רצועת האחזקה בתאום עם גופי התחבורה הרלוונטיים ובתנאי שתשתיות אלה לא יסכלו את ביצוע ואחזקה של קו המים, בתיאום עם חברת מקורות ועם גופי התחבורה הרלוונטיים.</li> <li>6. שטחי התארגנות זמניים, למעט בתחומי כפר הנוער שבייעוד שב"ץ וכן שימושים זמניים הנדרשים להנחת קו המים לרבות עירום עפר, דרכי גישה ואחסנה והסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.</li> <li>7. דרכי גישה לאתר העבודה ייקבעו באופן שיעשה שימוש, ככל הניתן, בדרכים קיימות. בהיעדר דרכים קיימות יוסדרו דרכי עפר כדרכי גישה. מיקום ורוחב הדרכים ייקבע באופן שימזער את הפגיעה בסביבה והנוף. והכל בתיאום מול הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה וחברת נתיבי ישראל.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הנחיות הנדסיות לממשק עם "הקו החום"(תתל/72/א):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הטמנת התשתית בחפירה פתוחה, אלא באישור ותאום כתוב מול חב' נתי"ע ו/או מי מטעמה.</li> <li>2. מפלס (T.L) ראש התשתית יקיים 5 מ' נקי בין קצה ראש התשתית המתוכננת לבין פני השטח הקיימים וממפלס הפס של הרק"ל המתוכנן.</li> </ol>

4.1	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>3. לא תותר עבודה ויברציונית בכל שטח הרק"ל.</p> <p>4. על הבינוי המתוכנן להיות מוגבל לעומק של 10 מ' מפני השטח הקיימים.</p> <p>5. לא תותר קביעת אלמנטים תשתיתיים ו/או כל עבודה בתחום גבולות "הקו החום" כמפורט בתתל/72/א.</p> <p>6. בינוי ותכנון התשתית יביא לידי ביטוי את מעבר המנהרות המתוכננות במסגרת תתל/72/א (מנהרות TBM) לפני ו/או אחרי ביצוע התשתית וללא כל פעולת חיזוק מבני כזה או אחר מוקדם ו/או מאוחר של הבינוי.</p> <p>7. "הקו החום" מתוכן לעבוד בטכנולוגיה חשמלית. במסגרת התאומים חב' מקורות תחוייב לבצע את ההכנות ההנדסיות הנדרשות, כולל הגנות קטודיות וכו' בתאום עם חב' נתיבי איילון.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות עבור "רצועת עבודה" מסומן בתשריט כ"מגבלות בנייה ופיתוח":</p> <p>1. במהלך העבודות רוחב רצועת העבודה יהיה 35 מ', כאשר עם סיום העבודות רוחב הרצועה הסופי לצינור לאחר השלמת העבודות יהיה 16 מ' בלבד. כלל ערימות העפר מהחפירה יונחו בשטח רצועת העבודה בלבד.</p> <p>2. קווי הדיקור של רצועת העבודה יסומנו באופן מדויק וברור באמצעות יתדות בגובה 1 מ' וסרטי סימון בולטים כל 40 מ'.</p> <p>3. הנחת קו המים והקמת אתרי ההתארגנות יבוצעו בתחום מגבלות בניה ופיתוח.</p> <p>4. אתרי ההתארגנות כוללים בין היתר מחנות קבלן, שטחי עירום זמניים ודרכים זמניות.</p> <p>5. שטחי ההתארגנות, מחנות קבלן, שטחי העירום הזמניים והדרכים הזמניות יבוטלו לאחר השלמת הביצוע.</p> <p>6. שיקום נופי- היזם ישקם את הקרקע בתום העבודות ויחזירה לקדמותה ככל הניתן, לעת תכנון מפורט יש להגיש תכנית שיקום נופי ע"י אדריכל נוף לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>7. בתחום רצועת התשתיות העילית מתוקף תמ"א/10/ג/4 יותרו אך ורק השימושים המותרים מתוקף התמ"א.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשטח זה יחולו הוראות ע"פ תמ"א/10/ג/4.</p>
ד	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>תנאי להפעלת הקו החדש יהיה השבתת הקו הקיים וביטולו תוך נקיטת כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים בתאום עם עיריית ראשל"צ ונתיבי ישראל.</p>
ה	<p><b>תחזוקה</b></p> <p>תחזוקה לאחר ביצוע קו המים:</p> <p>1. ברצועת ההאחזקה המסומנת בתשריט כגבול מסדרון תשתיות תת קרקעי, יותר כל השימושים המאושרים בתכניות בנות תוקף בתחום גבול התכנית ויתואמו מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ראשון לציון ומול חברת מקורות וחב' נתיבי ישראל..</p> <p>2. בתחום רצועת האחזקה תותר, בכפוף לכל דין פעילות שאינה מחייבת היתר בנייה על פי חוק</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

מגבלות בניה ופיתוח	4.1
<p>התכנון והבנייה, למעט נטיעת עצים עמוקי שורש וזאת לאחר תיאום עם מקורות.</p> <p>3. גידור:</p> <p>א. לא יותר גידור קבוע לאורך הקו.</p> <p>ב. יותר גידור סביב שטחים לנקודות שחרור אוויר (שסתומי אוויר), חצרות תפעול ואביזרים, מגופים וכיוב'.</p> <p>4. כל פעילות בתחום מסדרון החשמל תתואם עם חברת החשמל.</p> <p>5. לא תבוצע כל פעילות בתחום מסדרון החשמל העלולה לפגוע בקווי החשמל, שידרוגם ו/או תחזוקתם.</p>	





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
1	700 (1)		700 (1)	247880	מגבלות בניה ופיתוח

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 המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי בניה זמניים עבור מחנות קבלן/ אתרי התארגנות. בתום העבודות הזכויות הללו יבוטלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 6. הוראות נוספות


6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- תנאים למתן היתר בניה או לביצוע בהתאם לחוק ולתקנות שהוגדרו מכוחו. הודעה/היתרי בניה/הרשאה לבצוע יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:
1. בשלב התכנון המפורט יבוצעו תיאומים עם בעלי תשתיות וגורמים רלוונטיים כולל: משרד הבריאות, רכבת ישראל, חברת נתיבי ישראל, חברת חשמל, קצא"א, תש"ן, רשות ניקוז איילון ושורק לכיש וכדומה.
  2. בשלב התכנון ההנדסי לביצוע לקו מים שפירים לשתייה יש לעמוד בכלל הנחיות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) מתאריך 18.10.2018.
  3. כתב שיפוי לוועדות המקומיות.
  4. חישוב מוערך של כמות עודפי העפר הצפויים ואישור על פינויים לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריות של מבקש ההיתר ובתיאום עם הרשות המקומית.
  5. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם פקיד היערות.
  6. היתר לקו מי מערכת יכלול בנוסף לקו את כל המתקנים הנלווים.
  7. תיאום מיקום אתרי התארגנות ודרכי הגישה, שיטות הביצוע, מיקום הפירים ולוחות הזמנים עם המשרד להגנת הסביבה וחבי נתיבי ישראל.
  8. תכנון הצינור יבוצע לפי התקן העדכני לרעידות אדמה.
  9. תנאי לביצוע יהיה תיאום עם רשות המים.
  10. כל העבודות לרבות דרכי גישה זמניות ואתרי התארגנות יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית וחבי נתיבי ישראל.
  - במידה וישנה פגיעה בתחומי מגבלות הבניה של כביש מס' 4 ורשות התמרור יש לתאם את דרכי הגישה גם עם חבי נתיבי ישראל.
  11. תנאי למתן היתר/הרשאה בתחום רצועת החשמל יהיה תאום התכנון המפורט עם חברת החשמל.
  12. יש לערוך דו"ח אקוסטי ולהגישו לאישור המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית המוסמכת.
  13. תאום עבודות הביצוע עם רשות העתיקות.
  14. תאום עם משרד הבריאות כולל הגשת פרטי חציית קווי קולחין, ניקוז, נחל וכל תשתית רטובה אחרת שאינה מי שתיה החוצה את הקו.
  15. תאום לפני ביצוע עם הרשות המקומית ועם מכון מני"ב. בתום העבודות השטח יוחזר לקדמותו.
  16. תאומים עם חברות התקשורת וקווי תשתית אחרים העוברים באזור.
  17. תאום עם המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות לפי הנדרש, לנושא חפירת קרקע בסמוך לתחנת הדלק במתחם נצב"א.
  18. לעת תכנון מפורט יש להגיש תכנית שיקום נופי על ידי אדריכל נוף לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.
  19. תאום לוי"ז, תיאום שיטת הביצוע והשלמת תיאום מול חבי נתיבי ישראל וחבי נתיבי איילון יהווה תנאי מחייב למתן היתר בניה ו/או תיאום הנדסי.
  20. תאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכניות(דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב).
  21. תנאי למתן היתר בניה ותנאי לביצוע הינו תאום ואישור מול חבי נתיבי ישראל.
  22. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הטיפול בביטול הקו הקיים עם עיריית ראשון לציון, חבי

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>מניב ראשון, חבי נתיבי ישראל והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>1. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הני"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 2. בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים ע"פ כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן: א. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים ותת קרקעיים. ב. גובה המבנים שבסעיף לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי מחברת החשמל. ג. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל. ד. נטיעת יער, עבודות פיתוח, נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. 3. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי חשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>רשות המוסמכת להוציא היתר בניה, רשאית על פי בקשת מגיש הבקשה להיתר/עבודות, להתיר סטייה נקודתית מגבול מסדרון תת"ק בתחום מגבלות בניה ופיתוח עד גבול התוכנית, וזאת כשבחנה את הצורך בכך משיקולים הנדסיים, תכנוניים, תפעוליים, בטיחותיים וסביבתיים, ולאחר שפורסמה הודעה על כך בהתאם לאופן הפרסום של הפקדת התכנית וניתנה הזדמנות לכל מי שעלול להיפגע להשמיע טענותיו.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח 1978.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. צמחים פולשים: א. בכל מפגש עם צומח פולש יש לעבוד לפי הנחיות רשות הטבע והגנים המופיעות המסמך טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש תשתיות אורכיות של רט"ג. 2. הנחיות למעבר בשטחים חקלאיים: א. טרם תחילת העבודה תוסר שכבת הקרקע העליונה ("TOP SOIL"), בעומק של כ-40 ס"מ ותונח בערימה לצד שטח העבודות. ב. בסיום העבודות תוחזר שכבת הקרקע העליונה ותפוזר על גבי רצועות העבודה כחלק מהליך השיקום. ג. שכבת הקרקע העליונה תטושטש על יד כלי חקלאי (טרקטור או משדדה למשל) או כלי אחר אשר יחזיר לשטח את מראה השדה החקלאי הפתוח. ד. לא תושארנה בשטח ערימות חול או חומר יבוא אחר. ה. במידה ויובא חומר כמו כורכר חומר מחצבה לטובת שיפור דרך או שימוש דומה יפונה חומר זה ובמקומו תפוזר שכבת הקרקע העליונה או לחלופין תפוזר קרקע גינון לצורך שיקום גנני.</p>	<p><b>6.5</b></p>



	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>1. אין לבצע טיפולים מכניים הכוללים שימון כלי צ.מ.ה בשטח זה.  2. לא יועמדו מכלי תדלוק בשטח.  3. חול לדיפון הצינור יהיה ממקור עקר מזרעים.  4. הליך השיקום יכלול קבלת הנחיות מבעלי הקרקע.  5. טיפול בבעיות אבק:  א. באזורים בהם קיים חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות ההקמה אשר עלול לגרום למטרד ו/או נזק, ינקטו אמצעים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח, גידור וכיו"ב.  6. רעש:  א. יש לפעול על פי תקנות למניעת מפגעים סביבתיים התשע"א (2011). אין לבצע עבודות חפירה או כל עבודה אחרת הקשורה בהפעלת כלי הנדסי בין השעות 07:00-19:00.  ב. לעת ביצוע וכתנאי למתן היתר בניה, יש לערוך בחינה אקוסטית של השפעת העבודות על האיזורים המאוכלסים, בתאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת ובאישור המשרד להגנת הסביבה.  7. זיהום קרקע- הטיפול בכלי העבודה ותדלוקם יבוצע באתרי ההתארגנות המורשים כאשר מותקנות בהם מאצרות בנפח המתאים למכלי הדלק והשמנים שבאתר. במקרים של תדלוק לאורך ציר העבודות התדלוק יעשה ממיכלית תדלוק בעלת אמצעים למניעת דליפת דלקים.  8. פסולת- פסולת מוצקה המחייבת פינוי לאתר מוסדר לסילוק פסולת, תאוחסן במיכלים בנפח מתאים ותפונה בתדירות סבירה לאתר מורשה בתיאום עם הרשות המקומית. הקבלן והפועלים יקבלו הנחיות בדבר מניעת השלכת פסולת ושאריות מזון. עם גמר העבודות על כל מקטע תבוצע בדיקה וסריקה לאחור לודא ניקיון השטח.  9. הנחיות לטיפול בצמחיה-  א. שיקום הצמחיה הטבעית תעשה בטכניקת "TOPSOIL" איסוף ועירום בנפרד של שכבת הקרקע העליונה בעובי 30 ס"מ, אשר תונח לצד ערימות החומר התפל. חומר זה ישמש לכיסוי עליון של תוואי אזור החפירה. שכבת קרקע זו מכילה זרעים ופקעות ותאפשר התחדשות צומח טבעי על תוואי העבודות.  ב. על גבי דרכים קיימות אין צורך בשימור ה-"TOP SOIL".  ג. בעת מעבר ליד עצים בודדים המיועדים לשימור, אם יש צורך בכך ניתן לבצע גיזום של העץ מכיוון רצועת העבודה.</p>	

	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>1. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי " עצים לשימור ", יעודי " עצים לכריתה " :  א. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. עצים אשר לא ניתן יהיה לשמור עליהם בתכנון המפורט ניתן יהיה לקבל אישור לכרות עצים אלו מפקיד היערות.  ב. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.  ג. ניתן בתוכנית זאת לשנות ייעוד עץ, במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל לכך את אישורו של פקיד היערות.  2. לפני תחילת העבודות יש להעביר לידי פקיד היערות מפרט טכני לשימור עצים הנתועים במרחק של עד 4 מ' מגבול המגרש,  אין להתחיל עבודות ללא אישור פקיד היערות למפרט הנ"ל.  3. לא תתבצע כריתת עצים באזור דחיקת הצינור למעט באזור אתרי התארגנות/פירי</p>	

	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
	דחיקה. מלבד עצים המוגדרים כמינים פולשים ע"פ סקר העצים לתכנית.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>א. עבודות העפר יחלו בחישוף של 30-40 ס"מ קרקע עליונה ("TOP SOIL") אשר תונח לצד הדרך. במידה ותיווצר קרקע עודפת היא תפונה לאתר מורשה בתאום עם המועצה האזורית והמשרד להגנת הסביבה. הוראה זו תקפה גם לחצרות קידוחים ואתרי התארגנות.</p> <p>ב. במידה ויהיו עודפי חפירה יוכן מאזו עודפי חפירה ומילוי. פיזורם יבוצע בתלולית נמוכה כך שלאחר עונת גשמים ראשונה לא תיווצר שקיעה ניכרת בפני הקרקע. אן יושארו עודפי חפירה שלא נמצא להם שימוש במסגרת השיקום יועברו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האזורית ובאחריות הקבלן המבצע.</p>	<b>6.8</b>
	<b>הוראות בזמן בניה</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>יש לפנות את הפסולת לאתר מורשה על פי כל דין על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>לא יוקמו אתרי ההתארגנות בתחום רדיוסי מגן, הקמתם תותר בתחום רצועת הדרך/שצ"פ בלבד.</li> <li>לעת ביצוע יש להשתמש ככל הניתן בדרכים קיימות ולא לפרוץ דרכים חדשות, יש לקבל את אישור היח"ס הרלוונטית למיקום ורוחב הדרכים שיקבעו. הגם ומדובר בדרכים זמניות באופן שימזער את הפגיעה בנוף ובסביבה.</li> <li>בזמן העבודות יש להקפיד על מאצרות. כל מיכל דלק/שמן בשטחי ההתארגנות יצויד במאצרה. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל. בסיום העבודות יש לוודא כי הקרקע לא מזוהמת ושטחי ההתארגנות ישוקמו בתיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת.</li> <li>הנחיות לטיפול בקרקע עליונה- בנקודת החפירה, במהלך חישוף הקרקע העליונה המחפר ינוע מעל רצועת העבודה, יגרוף באמצעות הכף הקדמית את הקרקע מרצועת העבודה ויניחה בתלולית בצד רצועת העבודה, החומר יערס כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> <li>השכבה הראשונה הכוללת את ה-30 ס"מ העליונים, תערס בתלולית הראשונה הרחוקה מתווי החפירה בגבול רצועת העבודה. שכבה זו המכילה זרעים וגאופיטים תאפשר התחדשות צומח טבעי על תוואי הצנרת.</li> <li>התלולית הקרובה לתעלה תכיל את הקרקע מחפירת התעלה. חומר החישוף שיוצא מכל אזור יועבר לעירוס הזמני שנקבע לו, מבלי לערב בין החומרים באזורים השונים.</li> <li>בחורף יש לבצע מילוי חוזר בשכבת קרקע זו תוך ארבעה חודשים ממועד חפירתה ואילו בקיץ ניתן לבצע את המילוי עד תחילת חודש נובמבר.</li> </ol> </li> <li>שטחי ההתארגנות ושטחי אחסנה יגודרו ויסומנו דרכי הכניסה אליהם והיציאה מהם.</li> <li>באתרי ההתארגנות יוצבו שירותים כימיים בכמות מספקת וע"פ כמות הנמצאים במקום.</li> <li>אין לחרוג מגבול התכנית במיקום אתר ההתארגנות.</li> <li>לאחר סיום העבודות השטח יפונה ויוחזר לבעליו.</li> <li>בסיום העבודות יש לוודא כי הקרקע לא מזוהמת ושטחי ההתארגנות ישוקמו בתיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת ועם חב' נתיבי ישראל.</li> <li>במידה ותמצא פסולת שהושלכה באופן פיראטי באזורים המיועדים לאתר התארגנות היא תפונה לאתר מורשה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>באתרי ההתארגנות המצויים בתחום רדיוס מגן ב' או ג' של קידוחי מי שתיה ינקטו הנחיות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> <li>תדלוק הציוד המכאני בשטח יעשה באמצעות מאצרה ידנית ניידת תוך ערנות ובהקפדה למניעת נזילות דלקים וגלישה מהמיכל.</li> </ol> </li> </ol>	

<b>הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.8</b>
<p>ב. התדלוק באמצעות אקדח התדלוק יעשה מעל מאצרה ניידת או משטח אטום (פוליאטילן).  ג. על הקבלן המפעיל ציוד מכאני להחזיק בתחום העבודה מיכל עם ידיות אחיזה ("אוזניים") בצדדים לקליטת שמן במקרה של תקלה בציוד (התפוצצות צינור שמן הידראולי וכד'), השמן הנאסף יפונה למיכל האצירה המרכזי לשמנים משומשים הנמצא במחנה הקבלן.  13. דרכי גישה- הגישה לתוואי העבודות תתבצע בדרכי גישה (עפר וחקלאי) קיימות. חצייה של כבישים ודרכים קבועות תעשה בתאום עם בעלי הדרך- לא ישונה רוחב ו/או מבנה דרך קיימת ללא אישור סטטוטורי כנדרש. במידה ויפרצו דרכים חדשות, רוחב הדרכים ומיקומם יקבעו באופן שימזער את הפגיעה בנוף ובסביבה ופריצתן מותנית בקבלת אישור סטטוטורי כנדרש. מונה הדפסה 39</p> <p>14. פירי הדחיקה מהווים אתרי עבודה הכוללים מנוף מעל הפיר, מכוונת קדיחה בתוכו, מכולות לציודים ופיקוד המכונה, ואחסון לצנרת ולציוד הקדיחה בשטחם. באתרים יהיו גם ד"ג ומערכות סלאריבנטונייט ומשאבות. בזמן העבודות יש לפעול לפי ההנחיות המפורטות בסעיף 6.5 (איכות הסביבה).  15. העבודות בתחום כפר הנוער "שדה חמד" יבוצעו בדחיקה בלבד.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.9</b>
בשטח המסומן בתשריט כ-"הנחיות מיוחדות" יחולו הוראות תמא/ 10/ ג/ 4.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.1</b>
<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.2</b>
ביצוע הפרויקט יהיה בהינף אחד, זמן משוער לביצוע תוכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39