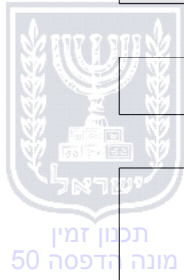


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תתל/ 67

מרכז תחבורה משולב שפיים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
מרכז
רעננה, חוף השרון
סוג תכנית
תכנית לתשתית לאומית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מרכז תחבורה משולב שפיים הנו חלק ממערך חניוני "חנה וסע" והנתיבים המהירים המתוכנן במטרופולין ת"א וסביבתו. המערך הנו מיזם תחבורתי-סביבתי, שנועד לתרום לאיכות החיים ואיכות הסביבה במטרופולין על ידי הפחתת כמות כלי הרכב הפרטיים הנכנסים לת"א בעיקר מצפון ומזרח, ולשימוש בתחבורה ציבורית משלימה. המרכז התחבורתי המשולב (מתח"מ) ימוקם בסמוך לקיבוץ שפיים, בקרקע הכלואה בין כביש 20, כביש 541 וכביש 2.

המתח"מ יספק אמצעי תחבורה ציבורית עתירת נוסעים ברמת שירות גבוהה לציבור הנוסעים מצפון המטרופולין לת"א, ויכלול חניה חניס וקווי אוטובוס (שאטל) בנתיב מהיר למוקדי הביקוש, תחנת רכבת חדשה לאורך מסילת החוף הקיימת, ותחנות נוספות לקווי אוטובוסים בין עירוניים.

שירותים אלו ינתנו במבנה חניה בן 4 קומות, המקושר באמצעות רמפות גישה וגשרים למערכת התחבורה סביבו.

בשל הצורך בכריתת חורשת איקליפטוסים ועצים נוספים לצורך הקמת הפרויקט, יינטעו עצים ויווצר אזור פנאי ונופש ממערב למבנה המתח"מ.

התכנית כוללת גם את חיבור כביש 541 המאושר אל העיר רעננה, על מנת לאפשר גישה נוחה ומהירה בין רעננה והמתח"מ.



תכנון זמין
הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז תחבורה משולב שפיים

מספר התכנית תתל/ 67

1.2 שטח התכנית 288.527 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית לתשתית לאומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רעננה, חוף השרון

184612 קואורדינאטה X

679986 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מרכז התחבורה: השטח הכלוא בין כביש 2 ממערב, כביש 541 המתוכנן מדרום וכביש 20 שבביצוע ממזרח.
כביש חיבור רעננה צפון: תא השטח צפונית לבית העלמין כפר נחמן החדש, ומזרחית ודרומית לגבול השיפוט של מ.א. חוף השרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
7666	מוסדר	חלק		40, 44-46, 48-49, 51-52, 67
8931	מוסדר	חלק		3
8933	מוסדר	חלק		5-6, 10
8934	מוסדר	חלק		3, 9
8935	מוסדר	חלק		2, 6-12

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 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



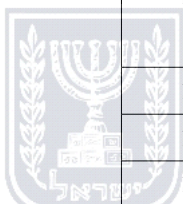
תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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				נועם פרחי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		נועם פרחי		תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	2		נועם פרחי		תשריט מצב מוצע 2	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		305	29/09/2016	רון לשם	31/10/2016	חוות דעת סביבתית-נופית	לא
ניקוז	מנחה		8	13/07/2016	עופר ורטלסקי	18/08/2016	נספח ניקוז וניהול מי נגר כביש 541 לרעננה	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	11/08/2016	עופר ורטלסקי	18/08/2016	כביש חיבור רעננה צפון - תכנית נספח ניקוז	לא
חתכים	מנחה	1: 200	1	18/04/2016	סרג'יו גפני	19/07/2016	נספח חתכי כבישים לרוחב רצועת הדלק	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/09/2016	קובי וטנברג	31/10/2016	כביש חיבור רעננה צפון - תנועה	לא
ביוב וניקוז	מנחה		25	18/04/2016	מקס אוציטל	12/07/2016	נספח הידרולוגיה וניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	10/07/2016	אורי רונן	12/07/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 1000	7	12/09/2016	רז מור	31/10/2016	נספח גישור	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	6	18/07/2016	ישראל לדרמן	19/07/2016	נספח נופי	לא
חתכים	מנחה	1: 2500	2	01/06/2015	סרג'יו גפני	19/07/2016	נספח חתכי כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	5	24/07/2016	אייל קראוס	02/08/2016	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	25/02/2016	סרג'יו גפני	19/07/2016	נספח תשתיות	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	18/04/2016	מקס אוציטל	12/07/2016	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	2	06/09/2016	דורון לנג	31/10/2016	תכנית סקר עצים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	7	06/07/2016	נועם פרחי	12/07/2016	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		38	03/08/2016	דורון לנג	18/08/2016	נספח עצים בוגרים	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנוחה ורומים	19/07/2016	סרגיו גפני	14/04/2016	1	1:1250	מנחה	תנוחה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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		חברת נתיבי איילון בע"מ	תל אביב- יפו	על פרשת דרכים (1)		03-6931209		liats@ayalohnw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: על פרשת דרכים פינת דרך נמיר 1.

1.8.2 יזם

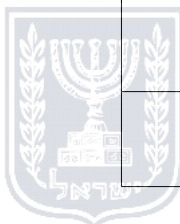
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת נתיבי איילון בע"מ	תל אביב- יפו	על פרשת דרכים	1	03-6931210		liats@ayalohnw.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632274	03-7632132	

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	נועם פרחי	7634095	פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142150	03-6142141	noam@fa-za.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן הידרולוגיה וניקוז	מהנדס	אלכס אברבוך	055081	חברת תהל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	כיכר אינשטיין אריק	5	03-6924508	03-6924666	AlexA@tahal.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	סרגיי גפני	30964	חלוי"א	אזור	המצודה	27	03-5565717	03-5565744	sergio@halva85.com
תנועה ותחבורה	מהנדס	קובי וטנברג	24920	קו הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	Kav_eng@ne-tvision.net.il
מתכנן הידרולוגיה וניקוז	מהנדס	עופר ורטלסקי	37033	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	naaman-y@bj-is.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ישראל לדרמן	16174	גילר לדרמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	8	03-6443306	03-6443328	office@gl1.co.il
הנדסאי נוף - סקירת עצים	אגרונום	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(1)			04-6369061	lang.doron@gmail.com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
קונסטרוק טור	מהנדס	רז מור	85883	קדמור מהנדסים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-6111777	03-6111788	rmor@kedmor.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 266.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשר בתחום מרחב התכנון שלה תתבצענה העבודות וכל ועדת משנה שמונתה על ידה לעניין זה.
תחנה לתחבורה ציבורית	כמוגדר בחוק התכנון והבניה: "תחנה לנוסעים בתחבורה ציבורית שאינה מיועדת רק לאיסוף נוסעים או להורדתם מרכב או מרכבת, לרבות מיתקנים המיועדים למתן שירותים נלווים הנדרשים במישרין להפעלת התחנה ולמתן שירותים בסיסיים לרווחת הנוסעים בה".

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**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת מרכז תחבורתי משולב (מתח"מ) הכולל תחנה לתחבורה ציבורית המיועדת לתחנת רכבת ומתחם "חנה וסעי" לכ-7,000 כלי רכב במבנה בן 4 קומות, וכן מסגרת תכנונית לדרך המחברת את המתח"מ לכביש עוקף רעננה צפון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מ"קרקע חקלאית" ל"דרך מוצעת" ול"מתח"מ" קביעת הוראות בינוי ופיתוח קביעת תנאים למתן הרשאה למבנה דרך ו/או תכנון מפורט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

288.527

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	203, 204, 4002, 4402, 4502, 4602, 4802, 4902, 5102, 5202
דרך מוצעת	201, 202, 901, 4001, 4401, 4501, 4601, 4801, 4901, 5101, 5201, 6701
מסילה מאושרת	301, 302
מרכז תחבורה	101
נחל/ תעלה/מאגר מים	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	203
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	201, 202, 4601, 4801
בלוק עץ/עצים לעקירה	מרכז תחבורה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4002, 4602, 4802
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים לשימור	מרכז תחבורה	101
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	203, 204
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	301, 302
גשר/מעבר עילי	מרכז תחבורה	101
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	401
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	202
חורשה לעקירה	מרכז תחבורה	101
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	204

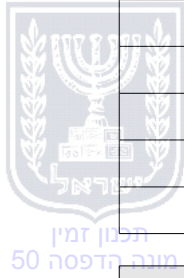
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	107,141	37.11
מסילת ברזל מאושרת	5,962	2.07
נחל	2,073	0.72
נחל+מגבלות בניה	58	0.02
קרקע חקלאית	162,668	56.34
קרקע חקלאית - מגבלות בניה ופיתוח	10,832	3.75
סה"כ	288,734	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
37.10	107,041.65	דרך מאושרת
25.53	73,667.55	דרך מוצעת
2.06	5,955.67	מסילה מאושרת
34.59	99,791.86	מרכז תחבורה
0.72	2,070.79	נחל/ תעלה/מאגר מים
100	288,527.53	סה"כ



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,815.24	גשר/מעבר עילי
18,408.91	חורשה לעקירה



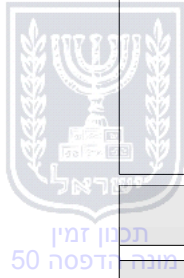
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז תחבורה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנה בן 4 קומות כולל קומת הקרקע עבור מרכז תחבורה משולב, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה מקורה ופתוחה לכלי רכב לסוגיהם, לרבות מתקני חניה לאופנועים ולאופניים, רמפות וגשרים למשתמשי החניון או הדרושים לתפעול החניון. 2. מסלולי קווי היסע (שאטל) לתנועת אוטובוסים, תחנות המתנה לקווי היסע ולתחבורה ציבורית, תחנת מוניות, חניון לילה לאוטובוסים. 3. מפרצי הורד וסע, קח וסע, ורציפי המתנה לנסיעה משותפת (קאר-פול), עמדות חניית רכב חירום ובידוק. 4. מסועים ודרגנועים להולכי רגל במבנה החניה ובגשר ההליכה לרציפי הרכבת. 5. חללים מבונים בכל הקומות התומכים ומשרתים את משתמשי החניון, מפעיליו ומערכותיו, לרבות: מתקנים טכניים, משרדי תפעול, שליטה ובקרה, חדר מנוחה לנהגים לרבות מטבחון, שירותים ומלתחות, אחסנה וכיו"ב. 6. מבנה לרווחת ציבור המשתמשים, הכולל שירותים בסיסיים לרווחת הנוסעים. 7. שטחים לפיתוח נופי מגוון, כולל נטיעות עצים, על הקרקע ובתאי שתילה משולבים בקומות החניון. 8. שטחי התארגנות זמניים ושימושים זמניים לצורך הביצוע למעט מתקנים לייצור בטון ולגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע. זכויות הבניה לשימושים אלה יפקעו בתום השימוש. <p>ב. מבנה תחנה לתחבורה ציבורית המיועדת לתחנת רכבת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אולם נוסעים, מכלול בידוק, קופות ומכונות כרטוס, מערכות מידע, שירותים, מתקני תיקוף, וכן מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות. 2. דרגנועים, מדרגות, מסוע לנוסעים, מעליות ומבואות לתנועה אנכית ואופקית. 3. גשר הולכי רגל מקורה בין אולם התחנה והרציפים. הגשר מעל לרציפים יכלול שירותים, עמדות שליטה, שטחי ישיבה והמתנה, מסוע לנוסעים וכל הנדרש לשירות ולרווחת הנוסע. 4. משרדים וחדרים אחרים לצורך ניהול, שליטה ובקרה, מנוחה, תפעול. 5. חדרים למתקנים ומערכות טכניות, אחסנה ולאצירת אשפה. 6. מכלול תנועה וחניה, כולל עמדות הורד וסע, קח וסע, חניית אופנועים ואופניים, חניה תפעולית. 7. כל השימושים מתוך ייעוד מסילת ברזל על פי תמא/23 שינוי 9.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, וכן השימושים הבאים: ב. המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה. ג. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים והנדרש לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.

4.2	דרך מוצעת
	<p>ד. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, שבילי אופניים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז ואיגום להשהיית מי נגר.</p> <p>ה. שטחי התארגנות זמניים ושימושים זמניים לצורך הביצוע למעט מתקנים לייצור בטון ולגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע. זכויות הבניה לשימושים אלה יפקעו בתום השימוש.</p> <p>ו. גשר הולכי רגל מקורה בין אולם התחנה והרציפים. הגשר מעל לרציפים יכלול שירותים, עמדות שליטה, שטחי ישיבה והמתנה, וכל הנדרש לשירות ולרווחת הנוסע.</p> <p>ז. מתרסים אקוסטיים ככל שידרשו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בדרכי הגישה למבנה מרכז התחבורה תותר הקמת עמדות בידוק לצורך אבטחתו.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כל השטחים בתחום הדרך שאינם משמשים למטרות תנועה וחניה / שהיה של כלי רכב, אופניים והולכי רגל ותחבורה, יטופלו כפיתוח נופי לרבות גינון ונטיעות.</p> <p>תנאי להתוויית דרכים חקלאיות ומקומיות, שבילי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדן ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה היוועצות עם יזם התוכנית ובלבד שלא ייפגעו בטחון הנוסעים בדרכים, נוחיות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.</p> <p>השטח שממערב למתחם, בתא שטח 201, יפותח כשטח לפנאי ונופש.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>כל השימושים המותרים בדרך מוצעת.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל ההוראות החלות על דרך מוצעת.</p>
4.4	מסילה מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א. מסילת ברזל, לרבות מבני ומתקני הדרך וכן כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה.</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית, מתקני תיעול וניקוז, סוללות, קירות תומכים, קווי ומתקני שליטה ובקרה, איתות, תאורה ותקשורת.</p> <p>ג. דרכים חקלאיות ומפגשים והפרדות מפלסיות עם דרכים חוצות.</p> <p>ד. תחנות רכבת.</p> <p>ה. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, ולניקוז.</p> <p>ו. שטחי התארגנות זמניים ושימושים זמניים לצורך הביצוע למעט מתקנים לייצור בטון ולגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע. זכויות הבניה לשימושים אלה יפקעו בתום השימוש.</p> <p>ז. גשר הולכי רגל מקורה בין אולם התחנה לרציפים. הגשר מעל לרציפים יכלול שירותים, עמדות שליטה, שטחי ישיבה והמתנה, וכל הנדרש לשירות ולרווחת הנוסע.</p> <p>ח. מעליות, מדרגות, דרגנועים.</p>



מסילה מאושרת	4.4
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח	א
<p>תנאי להתוויית דרכים חקלאיות ומקומיות, שבילי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה היוועצות עם יזם התוכנית ובלבד שלא ייפגעו בטחון הנוסעים במסילות, נוחיות הקמתן, תפעולן ואחזקתן.</p>	
נחל/ תעלה/מאגר מים	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. בהתאם לתת"ל 15. 2. בנוסף, תותר הקמת גשר הולכי רגל מקורה בין אולם התחנה לרציפים.</p>	
הוראות	4.5.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (1) 4		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	0	2	4 (1)	100				340000	100057	מבנה חנה וסע	101	מרכז תחבורה	
										1500	100057	תחנת רכבת	101	מרכז תחבורה	
				2						1500			202, 201	דרך מוצעת	
										1500			204, 203	דרך מאושרת	

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

הערה ברמת הטבלה:

- בכל ייעוד - תותר הקמת שטחי התארגנות בשטחי בניה שלא יעלו על 300 מ"ר, מעבר לשטחים המפורטים בטבלה זו.
- בכל ייעוד - ניתן להמיר שטחים עיקריים על-קרקעיים לשטחים עיקריים תת-קרקעיים ולשטחי שירות, על ותת-קרקעיים, ובלבד שסך השטחים לא יעלה על המפורט בטבלה.
- ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין שטחי מבנה ה"חנה-וסע" לבין מבנה תחנת הרכבת.
- ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין שטחי "דרך מוצעת" ו-"דרך מאושרת".
- שטחי רצפות של מצללות, סככות צל, גגונים, קירוי גשר הולכי רגל ועמדות המתנה בתחנות אוטובוסים יהיו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות והוראות הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50






תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות



הוראות בינוי	6.1
<p>1. מעטפת:</p> <p>א. מבנה החניון יחופה במעטפת המאפשרת אוורור טבעי ככל הניתן, לשם מניעת מפגעי זיהום אויר וליצירת הצללה. המעטפת תיבנה מחומרי גמר קשיחים ועמידים.</p> <p>ב. גובה מעטפת המבנה מעל למפלס הרצפה העליונה לא יפחת מ-1.5 מ' על מנת לאפשר הסתרה אפקטיבית של הרכבים ודופן התקרה.</p> <p>2. אמצעי קירוי והצללה:</p> <p>א. בקומה העליונה תותר הקמת קירוי קל, מלא או מחורר, וכל אלמנט הצללה אחר, על מנת להצל את אזורי ההתקהלות והחניה.</p> <p>ב. ניתן יהיה לשלב בקירוי לוחות פוטו-וולטאיים לטובת ניצול אנרגיית השמש. עיצוב הקירוי ואלמנטי ההצללה יעשה תוך דגש על נצפות הגג כחזית חמישית.</p> <p>ג. בכל אזורי ההמתנה לתחבורה הציבורית, הקירוי הקל יבטיח הצללה מלאה בקיץ ברב שעות היום וכן הגנה מלאה מגשם.</p> <p>3. שילוט הכוונה יעוצב בשפה אחידה וישולב בתכנון המתחם.</p> <p>4. מתקנים טכניים על הגג ישולבו באדריכלות המבנה.</p> <p>5. לא תותר הפניית שילטי פרסום לכיוון הדרכים המהירות מס' 2, 20, 541</p> <p>6. בין מרכז התחבורה לרציפי תחנת הרכבת יוקם גשר הולכי רגל מקורה. לאורכו של המעבר יוקם מסוע להולכי רגל או מתקן דומה אחר.</p>	
הוראות פיתוח	6.2
<p>1. כללי</p> <p>א. כל השטחים הפתוחים בין המבנה לדרכים המקיפות אותו יפותחו ויגוננו בשילוב נטיעת עצי צל. רוחב הרצועה לפיתוח נופי סביב המבנה לא תפחת מ-5 מ', למעט באזורים נקודתיים - באישור ועדת המשנה.</p> <p>ב. עצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו בגודל 9 מעולה לכל הפחות.</p> <p>ג. אזורים המיועדים לגינון יכוסו בשכבה של אדמה גננית בעובי שלא יפחת מ-30 ס"מ.</p> <p>ד. בורות לשתילת עצים בקרקע טבעית יהיו בעומק 1 מ' לפחות, וימולאו באדמה גננית ודשן.</p> <p>ה. תינתן עדיפות לתעלות ניקוז במופע טבעי על פני תעלות בטון.</p> <p>ו. הפיתוח והנטיעות סביב המיסעות והחניון, במסגרת הפיצוי והשיקום הנופי, יתוכננו כמערך שטחי פנאי ונופש ויישאו תכנים ואופי פעילות הקשורים בנוף ובהקשר החקלאי וצירי הטיולים הסמוכים.</p> <p>ז. מגוון הצמחים, שיעשה בהם שימוש, ייקבעו בהתאם להמלצות אקולוג.</p> <p>2. שיקום נופי</p> <p>א. שולי הכביש ומדרונות המילוי ייוצבו, ככל האפשר, באמצעות מיתון שיפועים וצומח ולא באמצעים הנדסיים.</p> <p>ב. השיקום הנופי יכלול חיפוי באדמת חישוף עם תוספת זריעה ונטיעות בדגש על צמחייה מקומית ובהתאם למסמכי התכנון המפורט. תינתן עדיפות לייצוב הקרקע באמצעות פתרונות טבעיים המאפשרים כיסוי מלא ככל הניתן של צמחיה.</p> <p>ג. בגמר העבודה יפונה המחנה באופן מושלם לרבות הגידור וכל שאריות הפסולת. אתר המחנה ישוקם לרבות החזרת הטופוגרפיה, הקרקע, המסלע והנטיעות למצבם המקורי.</p>	

	<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>ד. השיקום הנופי של דרך החיבור לכביש עוקף צפוני רעננה יעשה בהתאמה לתכנון הנופי הרלוונטי של תת"ל 15.</p> <p>3. קישוריות</p> <p>א. תובטח קישוריות נוחה, נגישה ובטוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים בין מבנה המתח"מ, כביש 541 ותא השטח מצפון לתכנית, לרבות שביל אופניים מופרד, אמצעי הצללה להולכי הרגל ולרוכבים, מתקני קשירת אופניים מקורים ובטוחים וכו'.</p> <p>ב. תובטח רציפות דרכי גישה חקלאיות מסביב למבנה כדי לאפשר המשך עיבוד החלקות החקלאיות סביבו.</p> <p>4. גינון בגגות המבנה</p> <p>א. גג החניון יתוכנן כגג ירוק אינטנסיבי, המשולב עם האלמנטים והמערכות עליו.</p> <p>ב. יש לקבל חוות דעת אדריכל נוף / אגרונום בנושא לפני השתילה.</p>	
	<p>תנועה</p>	<p>6.3</p>
	<p>הסדרי התנועה המופיעים במסמכי התכנית הנם מנחים בלבד.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. תכנון המבנה ייעשה ככל הניתן בהתאם לעקרונות בנייה ירוקה, המוצגים בחוות הדעת הסביבתית, ותוך שימת דגש על העקרונות הבאים:</p> <p>א. חיסכון אנרגטי בתאורת פנים וחוץ על ידי שימוש בתאורה טבעית ככל הניתן.</p> <p>ב. חיסכון אנרגטי על ידי שימוש באוורור טבעי ככל הניתן.</p> <p>ג. אמצעי חיסכון במים.</p> <p>ד. שימוש בצמחיה היקפית ונטיעות עצים לטובת בקרה אקלימית.</p> <p>ה. אפשרות שימוש בפאנלים סולריים / אחר בחזית החמישית לניצול אנרגיית השמש.</p> <p>ו. שימור נגר עילי וחלחול למי התהום לרבות בניה משמרת מים.</p>	<p>6.4</p>
	<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>1. תשתיות, לרבות תשתיות חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה, ישוקמו. שיקומן ייעשה בהיוועצות עם בעלי התשתית והקרקע.</p> <p>2. חיבורי מרכז התחבורה לתשתיות, לרבות חשמל ותקשורת, יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. בתחום התכנית עובר קו מתח עליון קיים 161 ק"ו. התכנון יבוצע בהתאם להנחיות הח"י לתכנון בסמוך לקווי מתח עליון ועל, לרבות מרחקי הבטיחות הנדרשים.</p> <p>4. רצועת קווי דלק:</p> <p>א. יש להשאיר רצועת בטיחות ברוחב 5 מטר מכל צד של קו הדלק של תש"ן.</p> <p>ב. בתחום הרצועה כולה חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן ועל נטיעת עצים.</p> <p>ג. תתאפשר נגישות לצורך תחזוקה רציפה.</p>	
	<p>הליכים סטטוטוריים</p>	<p>6.6</p>
	<p>א. גמישות ושינויים המותרים מכוח תכנית זו</p> <p>1. שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ונבנו כחוק בשטח התוכנית ערב אישורה של תוכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.</p> <p>2. ועדת המשנה רשאית לאשר במסגרת התכנון המפורט:</p> <p>2.1 מיקום שונה של מבני הדרך ביחס לקבוע בתשריט, או שינוי במפלס ביחס לפני הקרקע,</p>	

<p style="text-align: center;">הליכים סטטוטוריים</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>ובלבד שהמיקום המוצע מייטיב את השתלבות הפרוייקט בסביבה, איננו פוגע באוכלוסיה ובסביבה ומשפר את הבטיחות בפרוייקט ואת תיפקודו התנועתי.</p> <p>2.2 הוספת רמפות גישה לחניון, בלא לחרוג מהשטח המיועד לדרך בתשריט, ובלבד שתפקוד הדרך ישתפר מן הבחינה הבטיחותית, ו/או התנועתי והוכח כי אין בכך פגיעה סביבתית.</p> <p>3. יותרו שינויים טכניים במסמכים המחייבים הנובעים מתכנון בקני"מ מפורט.</p> <p>4. יותר שינוי ממסמכי התכנית המנחים, ובתנאי שלכל שינוי יצורף הסבר למהותו ולסיבות שהביאו לכך.</p> <p>ב. גמישות ויחס לתכניות עתידיות</p> <p>1. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכוחה עדיף על כל תכנית אחרת. יתר הוראות התכניות החלות בשטח ממשיכות לחול.</p> <p>2. תכנית שתאושר על ידי מוסד תכנון לא תהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שמוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את מטרות תכנית זו, ולאחר שהתייעץ עם משרד התחבורה או מי מטעמו.</p> <p>3. תכנית בסמכות מחוזית לתוספת שירותי מסחר לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. תיאומים</p> <p>1. בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היוועצות עם גורמים חיצוניים על פי תוכנית זו, יתבצע הני"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם על ידי יזם התוכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היוועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית.</p> <p>2. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>	
<p style="text-align: center;">תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>תנאי לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע / הרשאות יהיה הגשת כלל המסמכים הבאים לוועדה:</p> <p>1. מסמכי תכנון אדריכלי ונופי מפורט של מבנה המתח"ם, הכולל תכניות, חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100 או 1:200, המבוסס על העקרונות שנקבעו בנספחים האדריכליים המנחים.</p> <p>2. מסמכי תכנון אדריכלי ונופי מפורט של הדרך ומבניה לרבות:</p> <p>2. א. טיפול נופי של אזורי תתי הגשרים, התחברות שבילי אופניים ודרכים חקלאיות, קירות תמך, סוללות, כולל פרטי מגע הגשר עם הסוללה, אופן ייצוב המדרונות באזור הגשר, תעלות ניקוז ומבנים נלווים.</p> <p>2. ב. חתכים וחזיתות בקני"מ 1:100 או 1:200, ובהם חתך ניצב, כולל פרישה כלפי נציבי הקצה, שילוב עם קירות, תעלות בטון, סוללות.</p> <p>2. ג. פירוט חומרי הגמר, פרטי מעקה, ותאורה.</p> <p>3. מסמכי תכנון נופי, לרבות:</p> <p>3. א. תכניות נופיות לעבודות עפר ותכניות פיתוח ושיקום נופי סביבתי בקני"מ 1:1,000 הכוללות, בין היתר, סימון קווי דיקור, שטחי אל-געת, ערכי טבע לשימור, אזורי אחסון קרקע חישוף, תכניות צמחיה.</p> <p>3. ב. תכנית לשבילי אופניים והולכי רגל וחיבור לדרכי טיול, לסביבה וליוממות וכן חיבור שבילים מהדרכים בסביבה למרכז התחבורה כולל תכנון המתייחס להצללות המדרכות</p>	



תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

6.7

והשבילים, נוחות ומרחקים.

4. תכנית ניהול חומרי חפירה ומילוי, לרבות לשטחי העירום הזמניים ואתרי ההתארגנות. התוכנית תכלול מאזן חומרי חפירה ומילוי, ואופן השימוש בהם בתחום התכנית, או מיחזור או פינוי לאתרים מאושרים.

5. מסמכים בנושא ניקוז והידרולוגיה:

5. א. תכנית ניקוז הכוללת השהיית נגר לשם חלחול, תעלות ניקוז טבעיות ושתילת צמחייה ונטיעות לאורכן.
5. ב. חוות דעת הידרולוגית.

6. מסמכים בנושא אקולוגיה:

6. א. סקר צמחיה/ גיאופיטים להעתקה שיבוצע ע"י אקולוג בתאום עם רט"ג.
6. ב. נספח עצים בוגרים בקני"מ 1:1,000 או 1:1,250 הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעתקה/ כריתה/ שמירה, באישור פקיד היערות ובהנחיה של אדריכל נוף ואגרונום.
6. ג. מסמך המגדיר את יישום וביצוע מנגנון הפיזיו לנטיעות כ-1,200 עצים בוגרים על פי הוראות תכנית זו.
6. ד. תכנון מעברים לבעלי חיים ושימור הקשר עם נחל רשפון ועם המעברים בדרך מס' 2.
6. ה. הנחיות לטיפול ומניעת התפשטות צמחיה פולשנית.

7. נספח תנועה.

8. אקוסטיקה: בשלב התכנון המפורט יוכן מסמך אקוסטי מפורט לשלב ההפעלה אשר יוגש לאישור הוועדה. המסמך יתייחס לכלל מקורות הרעש כתוצאה מהפעלת התכנית (תנועת התחבורה אליו וממנו, מערכות מכאניות ואחרות לסוגיה, השפעות דרך החיבור לרעננה על שימושי וייעודי הקרקע וכו' וקביעת אמצעים למיגונים אקוסטיים במידה ויימצא צורך).

9. מסמכים בנושא איכות אוויר:

9. א. מסמך הבודק השפעת התכנית (דרך החיבור לרעננה, דרכי הגישה ותפעול המתח"ם) על איכות האוויר ביישובים בסביבה בהתאם להנחיות הגה"ס להערכת זיהום אוויר מתחבורה ובהתחשב בהתנעות הקרות בשעות אחה"צ. יש לתאם את מקדמי הפליטה והקולטים עם היועץ הסביבתי של הוועדה.

9. ב. מסמך המציג את פתרון האוורור הטבעי וייתייחס לפליטת מזהמים לאוויר ממתקנים ושימושים בתחום התכנית שלא תיעשה לכיוון אזורי השהייה וההתקהלות במבנה.

10. נספח ביצוע למניעת מטרדים לעת עבודות ההקמה, לרבות התייחסות לנושאים הבאים:
10. א. תכנית אתרי התארגנות

10. ב. מניעת פגיעה בערכי טבע: צמצום תאורה, שימוש בדרכים קיימות בלבד ככל הניתן, וכו'.
10. ג. מסמך ביצוע אקוסטי למניעת מטרדי רעש ורעידות בעת ההקמה לרבות אמצעי השקטה לצמ"ח ומתקנים זמניים, והקמת גדרות זמניות. קריטריון רעש: בהתאם לתקנות ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה. קריטריון רעידות: תקן DIN 4150 חלק 2 השפעה על בני אדם.
10. ד. נספח הבודק ומנתח את השפעות דרכי הגישה ועבודות ההקמה על שימושים בסביבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.7</p>
<p>בהיבט איכות אוויר.</p>	
<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>1. תנאי לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע / הרשאות הנו תיאום / אישור הגורמים הבאים:</p> <p>1.א. אישור רכבת ישראל לשילוב התחנה במרכז התחבורה.</p> <p>1.ב. תיאום תשתיות עם חברות התשתיות הרלבנטיות, לרבות חח"י, תש"ן, קצא"א, מקורות.</p> <p>1.ג. אישור רשויות הניקוז לתכנית הניקוז בתחום הנחל.</p> <p>1.ד. אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בתחום התכנית.</p> <p>1.ה. תיאום עם קק"ל בנוגע לתכנון שטחי הפנאי והנופש.</p> <p>1.ו. אישור משרד הבריאות ו/או רשות המים (על פי העניין) בנוגע לרדיוסי המגן, מתקן לטיפול במים אפורים והשימושים המתוכננים וכן להימצאות של קידוח בתחום התכנית.</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>1. תנאים להקמת שטחי התארגנות במידת הצורך:</p> <p>1.א. הצגת מאזן עבודות עפר ואופן הטיפול ומתן פתרון פינני פסולת יבשה.</p> <p>1.ב. הצגת פתרון ניקוז.</p> <p>1.ג. פתרונות תנועה זמניים לכניסות ויציאות מהאתר.</p> <p>2. לא נדרשת הגשת מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע לצורך ביצוע עבודות הכנה מקדימות, כגון: קידוחי קרקע וקידוחי מבנה כביש קיים, חפירות ארכיאולוגיות, עבודות מדידה וסימון, גילוי וגישוש תשתיות קיימות לרבות חפירות נקודתיות לאורך התוואי בהתאם לתאום מול חברות התשתית, גידור ועבודות לתפיסת חזקה בשטח, וכיוצ"ב.</p>	<p>6.9</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. כללי: מגיש התכנית אחראי למנות מפקח סביבתי מטעמו שיזווח לוועדה מעת לעת ולפי בקשתה, בדבר עמידה בהנחיות הסביבתיות שלהלן.</p> <p>2. עבודות עפר והקמה:</p> <p>2.א. טרם הכניסה לשטח יסומנו השטחים שהוגדרו בתכנית עבודות עפר נופיות ותוצב גדר למניעת פגיעה באזורים רגישים ולהבטחת מניעת גלישה ודרדרת לערוץ נחל רשפון.</p> <p>2.ב. לפני תחילת עבודות העפר, יש לבצע חישוף של קרקע עליונה אשר תוחזר לחיפוי המדרונות באזורים ממנו נלקחו (למעט קרקע מצמחיה פולשנית).</p> <p>2.ג. תימנע פגיעה בעצים קיימים רבים ככל הניתן. הכריתה וההעתקה של עצים יבוצעו שלא בעיתות קינון ובתאום עם אקולוג מומחה.</p> <p>3. מחנות קבלן, שטחי התארגנות, עירומי עפר, מגרסות, ודרכי הגישה אליהם:</p> <p>3.א. תאורת אתרי העבודה, מחנות הקבלן ודרכי הגישה בתחום התכנית תצומצם ככל הניתן.</p> <p>3.ב. לא יפרצו דרכים חדשות ולא תהיה פגיעה בשטחים חקלאיים ובנחל רשפון לצורך גישה לאתר אלא לאחר קבלת אישור מפקח הוועדה.</p> <p>3.ג. מחנות הקבלן ימוקמו בסמוך לכביש 20 - רחוק ככל הניתן מהדופן המערבית והדופן הדרומית של המבנה ובכל מקרה לא בתחום רדיוסי מגן. בדרך החיבור לרעננה לא יוקם שטח התארגנות בחלקה הצפוני של התכנית.</p>	<p>6.10</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

3.ד. אתרי ההתארגנות, ככל שיידרשו, יהיו בתחום רצועת הדרך.

4. מניעת מטרדים בעת עבודות הקמה וסלילה: במהלך העבודות ולאורך כל שלבי הביצוע תשמר נגישות נוחה ליישובים, ותימנע ככל האפשר חסימה של דרכים חקלאיות, שבילים וכיוב'.
 5. שיקום נופי: שולי הכביש ומדרונות המילוי ייוצבו, ככל האפשר, באמצעות מיתון שיפועים וצומח ולא באמצעים הנדסיים.

6. מניעת זיהום קידוחי מים:

6.א. יש למנוע זרימת מי נגר אל תחום רדיוסי המגן של קידוחי המים. תחתית ודפנות תעלות הניקוז החוצות את תחומי רדיוסי המגן ידופנו באמצעי ייצוב האטומים למים.

6.ב. אין להשקות בקולחין בתחום התכנית.

6.ג. יש לצמצם ככל הניתן את כמות הדלקים באתרי העבודה. דלקים יוחזקו במאצרות אטימות בלבד. חל איסור תדלוק כלים בתחום התכנית. יש לקבוע מנגנון לטיפול בתשטיפים או דליפות לקרקע.

6.ד. מתקני אצירת אשפה יותקנו במבנה סגור עם רצפה אטימה לחלחול תשטיפים. תשטיפים ממתקני אצירת אשפה לא יוזרמו למערכת הניקוז או למערכת הביוב אלא לאחר טיפול מתאים ואישור רשות המים, משרד הבריאות ורשות הניקוז. בכל מקרה, מתקני אצירת אשפה לא יוקמו בשטח אזור מגן ג'.

7. איכות אויר:

בעת התכנון המפורט תערך בדיקת איכות אוויר, בתהאם לסעיף 6.7.9 (איכות אוויר) על סמך נתוני תנועה מעודכנים. באחריות היזם להגיש תכנית ניטור איכות אוויר באזורי המגורים הסמוכים לתכנית, לאישור היועצת הסביבתית לועדה. התכנית תכלול את מיקום תחנת הניטור, ומשך הפעלתה. ינוטרו פחמימנים ארומטיים מסוג BTEX ותחמוצת החנקן. משך הניטור יהיה לכל הפחות עונת חורף אחת (אוקטובר - אפריל).

במידה וממצאי הניטור יצביעו על ערכים הגבוהים מערכי הסביבה כתוצאה מהפעילות בחניון, על היזם להציע פתרונות למניעת גרימת חריגות מערכי סביבה כגון: שינוי באופן ניהול תנועת כלי הרכב במתחם, אוורור ואופן תיפעול שונה של החניון ויציאות ממנו. במידה וממצאי המודל שיוצגו יצביעו כי לא צפויים ערכים הגבוהים מ - 80% מערכי הסביבה בבתי המגורים, כתוצאה מהפעלת המתחם, היועצת הסביבתית לועדה תשקול מחדש את הצורך בביצוע הניטור.

הפקעות ו/או רישום

6.11

השטחים המיועדים בתוכנית זו לדרך ושצ"פ יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל, לפי העניין.

ניקוז

6.12

1. זמן שהיית המים באגני ההשחיה לא יעלה על ימים ספורים. תכנונם יבוצע בשילוב של אקולוג, יועץ נוף וניקוז.

2. תכנון שתי תחנות שאיבה מאגני השאיבה ייבחן בעת התכנון המפורט לפני ביצוע כולל אמצעים למניעת זיהומים לקרקע ולמים ואמצעים סביבתיים נוספים במידת הצורך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת האגף הצפוני של מבנה החניה, לרבות גשרי הגישה מצפון, ממזרח וממערב, וכן גרעיני המבנה המרכזיים. ניתן להקים גם גשרים ומיסעות זמניים מכיוון דרום.	ביצוע שלב זה יכלול את הפיתוח הנופי של קטע זה במלואו. יתרת השטח תטופל כפיתוח נופי זמני.
2	הקמת האגף הדרומי של מבנה החניה, לרבות גשרי הגישה מדרום.	השלמת הפיתוח הנופי הסופי ביתרת המגרש ובחלקים המגוונים הפנימיים.
3	הקמת תחנת הרכבת	הקמת מבנה החניה, בשלמותו או בשלב אי-בלבד. שילוב עורף תנועתי לטובת תחנת הרכבת במבנה החניה, לרבות דרכי גישה, רציפי הורד וסע וקח וסע, חניית אופניים ואופנועים ובאישור רכבת ישראל.

7.2 מימוש התכנית

יזם התכנית יהיה רשאי לשנות את שלבי הביצוע בכפוף לאישור הוועדה בעת אישור מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע.

בעת הקמת מבנה המתח"מ על ידי היזם, יש להבטיח כי תישמר האפשרות של ביצוע מבנה תחנת הרכבת ע"י קבלן אחר.

יזם התכנית יהיה רשאי להגיש בקשה להרשאה לכל שלב בנפרד. במקרה זה תוצג גם היתכנות לביצוע השלבים הבאים לפרויקט על פי האמור בתכנית זו.

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת נתיבי איילון בע"מ 0	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת נתיבי איילון בע"מ 0	חברה ממשלתית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרחי-צפיר אדריכלים בע"מ 510702525	עורך ראשי	חתימה:

