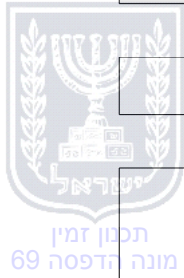


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0322115

מתחם רחבעם



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה, גזר
סוג תכנית סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/03/2018

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

03/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "מתחם רחבעם" נועדה לצורך הקמת מחנה רב זרועי עבור יחידות הנדרשות לפריסה במרכז הארץ. מתחם רחבעם הינו מחנה צבאי מגודר ומבוקר המתוחם בכביש 40 מצפון, כביש 44 ממזרח, שכונת קריית האומנים ממערב וכביש 431 מדרום.

התוכנית מסדירה את גבולות המקרקעין הצבאי הנדרש לפעילות היחידות השונות ובכלל זה את אזורי המחנה ההיסטורי לאורך תקופת הביניים, השטחים הגובלים במחנה והתשתיות בסביבתו. התכנית באה להסדיר את התכליות/שימושים באזורי המחנה ההיסטורי ובמבנים הקיימים בו הן במסגרת המחנה והן בשלבי פיתוח עתידיים.

המחנה הצבאי יפרש במקביל לרחובות עירוניים ומרחבים פתוחים הקושרים את מבני המשרדים ופונקציות התמך, ישען על אזור לוגיסטי אחד, תוך ניצול מיטבי של המשאבים הנחוצים לתפקודו היומיומי. הבינוי של המחנה נפרש בהתחשבות בסביבה העירונית המקיפה את המחנה תוך ניצול משאב הקרקע ע"י בניה לגובה וריכוז פעילויות במבנים אחדים, הן למפקדות ויח' נותנות שרות והן בתחום הלוגיסטי. האופי העירוני של הפיתוח מאפשר יצירת מרחב פעילות אינטנסיבי תוך הפרדת תנועות הולכי הרגל מתנועת רכב. צירי הליכה מוצלים ופעילים, לאורכם נקודות מפגש ורחבות שהייה, יהוו את שלד התנועה במערכת הכוללת מעברים רציפים בין ובתוך המבנים, רחבות ושטחי גינון. אליהם יופנו פונקציות ציבוריות, כגון מרכז הדרכה וכנסים, מרכז שרות לפרט, אזורי הסעדה, והגישה למבני היחידות השונות. תנועת עובדים, משרתים ומבקרים אל ומהמחנה בכל יום תתבסס על מענה תחבורתי משולב הכולל תחנת רכבת, מסוף תחבורתי ונגישות וחניה לרכב פרטי בתחום התכנית וכן ממשק לאמצעי תחבורה ציבורית קיימים בהיקף תחום התכנית (תחנת רכבת רמלה ורמלה דרום, תחנה מרכזית רמלה וקווי תח"צ קיימים).

במסגרת התכנית ניתן מענה לשימור המורשת הבנויה בתחום המחנה הקיים ולאזורים בעלי חשיבות נופית וסביבתית: מבנים צבאיים בריטיים מתקופת המנדט ברחבי המחנה וחורשות קיימות. בהבנת חשיבות האזור ההיסטורי של מחנה רחבעם, תוך התחשבות בערכי המורשת הגלומים בו, יקבעו התנאים לפיתוח אזור זה על מנת לשמר את אופיו ואת הבינוי בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם רחבעם

מספר התכנית 415-0322115

1.2 שטח התכנית 1,369.510 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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 | רמלה, גזר |
| קואורדינאטה X | 189000 |
| קואורדינאטה Y | 647000 |

1.5.2 תיאור מקום

האתר נמצא מדרום לכביש 40, ממערב לכביש 44, ממזרח לשכונת קריית האומנים ומצפון לכביש 431.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות:
רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

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 |
|----------|---------|---------------|--|------------------------------------|
| 4374 | מוסדר | חלק | 68-69 | 9-11, 13, 15, 17, 20, 66-67, 70-73 |
| 4375 | מוסדר | חלק | | 35 |
| 4378 | מוסדר | חלק | 23, 34, 38-39, 42-43, 46-47 | 6, 10, 27, 36-37, 40-41, 44-45, 49 |
| 4379 | מוסדר | חלק | | 2-3 |
| 4380 | מוסדר | חלק | 10-11, 14 | 2, 6-9, 12-13 |
| 4391 | מוסדר | חלק | 3, 16-24, 26, 30, 38, 52, 54, 56, 58, 64 | 41, 43, 49 |
| 4405 | מוסדר | חלק | 2-7, 10-11 | 9, 19 |
| 4734 | מוסדר | חלק | | 4-5, 13-14 |
| 4772 | מוסדר | חלק | 1 | 3, 34-35, 37 |
| 5933 | מוסדר | חלק | | 90 |
| 4404 | מוסדר | כל הגוש | 1, 9-12, 15, 29-31 | |

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 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 18/12/2006 | 926 | 5606 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34/ ב/ 3 |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34/ ב/ 4 |
| 29/12/2004 | | 5354 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל/ 9/3. | כפיפות | תתל/ 9/ 3 |
| 12/11/2003 | 284 | 5236 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 3/ 21 |
| 13/09/1973 | | 1943 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול. | שינוי | לה/ 1000 |
| 21/01/2010 | 1612 | 6052 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 209 ממשיכות לחול. | שינוי | מח/ 209 |
| 09/01/1997 | 1170 | 4475 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 87 ממשיכות לחול. | שינוי | מח/ 87 |
| 19/06/2006 | 3822 | 5542 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 90/ א ממשיכות לחול. | שינוי | מח/ 90/ א |
| 31/07/1986 | 2848 | 3366 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"א/ 23. | כפיפות | תמא/ 23 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/31/א/12/2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/א/12/2. הוראות תכנית תמא/31/א/12/2 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | |
| תתל/18 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו. | 6942 | 1811 | 15/12/2014 |
| תממ/3/6/ב | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/6/ב. הוראות תכנית תממ/3/6/ב תחולנה על תכנית זו. | 0 | | |
| גז/16/3 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/16/3 ממשיכות לחול. | 3237 | | 11/08/1985 |
| מח/151 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/151 ממשיכות לחול. | 5231 | 129 | 20/10/2003 |
| גז/3/8 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/3/8 ממשיכות לחול. | 2965 | 100 | 06/10/1983 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | בן פלג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1 | | בן פלג | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מוצע 1 | | בן פלג | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 20: 20 09/01/2019 | יריב כסיף | 07/01/2019 | 1 | 1: 2000 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח מגבלות בניה לגובה | 15: 36 26/12/2018 | בן פלג | 18/12/2018 | | 1: 2000 | מחייב | מגבלות בניה לגובה |
| לא | נספח תשתיות קיימות ומגבלות בניה | 10: 01 03/12/2018 | בן פלג | 08/11/2018 | 1 | 1: 2000 | רקע | תשתיות |
| לא | נספח תנועה | 15: 47 26/12/2018 | אליהו גייאן | 19/12/2018 | 1 | 1: 2500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מים וביוב | 18: 50 04/02/2018 | יהושע פפיש | 05/09/2017 | 1 | 1: 2500 | מנחה | ביוב |
| כן | הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח המחנה הצבאי | 14: 01 08/11/2018 | יורם מילר | 08/11/2018 | 3 | | מחייב | פיתוח סביבתי |
| לא | נספח נוף פאה מזרחית | 20: 14 09/01/2019 | יורם מילר | 28/11/2018 | 1 | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | תכנית פיתוח חוף מחנה | 15: 52 26/12/2018 | יורם מילר | 26/12/2018 | 1 | 1: 2000 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | חתכי פיתוח | 18: 54 04/02/2018 | יורם מילר | 01/02/2018 | 3 | 1: 250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | סקר עצים | 18: 32 19/07/2016 | יורם מילר | 18/10/2015 | 14 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | סקר עצים מחלף גזר | 17: 15 05/11/2018 | אדיר אלואס | 01/11/2018 | 46 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תכנית עצים 1-מחלף גזר | 17: 16 05/11/2018 | אדיר אלואס | 01/11/2018 | 1 | 1: 1000 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תכנית עצים 2- מחלף גזר | 17: 17 05/11/2018 | אדיר אלואס | 01/11/2018 | 2 | 1: 1000 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תכנית סקר עצים | 18: 30 19/07/2016 | יורם מילר | 11/10/2015 | 1 | 1: 1250 | רקע | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | אוגדן נספחים סביבתיים | 10: 59 06/11/2016 | רון לשם | 31/10/2016 | 160 | | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | נספח ניהול נגר | 15: 40 26/12/2018 | מתן בידרמן | 19/12/2018 | 1 | 1: 2500 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח הידרולוגיה, וניהול נגר עילי | 15: 40 26/12/2018 | מתן בידרמן | 19/12/2018 | 53 | | מנחה | ניקוז |
| לא | סקר תעוד מקדים | 11: 23 06/11/2016 | שרי מרק | 03/11/2016 | 138 | | רקע | שימור |
| כן | רשימת אתרים לשימור | 10: 20 07/06/2018 | שרי מרק | 07/06/2018 | 1 | | מחייב | שימור |

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 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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 |
|----------------|-----|----|---------------|------------------------------|-----------------|----------|-----|------------|-----|-----------------------------|
| משרד הבטחון | אחר | | | משרד הביטחון- מדינת ישראל | תל אביב- יפו | קפלן (1) | 35 | 03-6975408 | | topmerkaz @gmail.co m |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד הביטחון, חטיבת התכנון, הקריה, תל אביב.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------|------------|---------------|--------------------|-----------------|------|-----|------------|------------|-------|
| מדינה כללי | מדינה כללי | | אגף תכנון- צה"ל | תל אביב- יפו | (1) | | 03-5698932 | 03-5698095 | |

(1) כתובת: אגף התכנון, בסיס הקריה, תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

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 | בן פלג | 5797 | ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | תל אביב- יפו | המסגר | 20 | 03-6887001 | | pelleg@pelle g-arch.com |



מזכירות
מונה הדפסה 69



מזכירות
מונה הדפסה 69

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-------------|------------|---------------|--|-----------------|------------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | יועץ | אדיר אלווס | | אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ | חגור | (1) | 102 | | 03-9032190 | aadir@013.net |
| יועץ הידרולוגיה | יועץ | מתן בידרמן | 11872787 | אקולוג הנדסה בע"מ | רחובות | פקריס | 3 | 08-9485222 | 08-9477008 | biedermanm@ecolog.co.il |
| מהנדס תחבורה | יועץ תחבורה | אליהו גיאן | 35830 | לנדיוז תכנון תנועה וכבישים יפו (2005) בע"מ | תל אביב- | הרכב | 1 | 03-5615155 | 03-5617659 | |
| | מודד | יריב כסיף | 954 | אופק צילומי אוויר | נתניה | הבונים | 22 | 09-8653065 | | yarivc@ofek-air.com |
| יועץ הידרולוגיה | יועץ | יוני להב | | ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ | טירת כרמל | יוזמה | 4 | 04-8569000 | 04-8569010 | yoniy@yenon.co.il |
| יועץ סביבתי | יועץ סביבתי | רון לשם | | לשם שפר איכות הסביבה בע"מ | ירושלים | הנטקה | 36 | 02-6427684 | 02-6427103 | shl@shl.co.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | יורם מילר | 149000 | מילר בלום- תכנון סביבתי בע"מ | תל אביב- יפו | עמינדב | 23 | 03-5622123 | 03-6523663 | mbtlv@mbtlv.com |
| יועץ שימור | אדריכל | שרי מרק | 65898 | אדם מקום בע"מ | תל אביב- יפו | מילוא יוסף | 9 | 03-6493973 | | Sary_mark@live.com |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | דן פוקס | 15111 | דן פוקס אדריכלות נוף ותכנון הסביבה בע"מ | כפר סבא | עתירי ידע | 21 | 09-7666786 | 09-7666806 | dan@fuchsda.com |
| מהנדס אינסטלציה | יועץ תשתיות | יהושע פפיש | 32728 | א. פפיש ושות. מהנדסים יועצים בע"מ | תל אביב- יפו | ברנדיס | 5 | 03-6041125 | | papish@papi-sh.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|---------------------|---|
| ולמ"ב | ועדה למתקנים ביטחוניים. |
| מבנה לשימור | בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה, כמסומן בתשריט, בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית. |
| מתחם לשימור | אזור גיאוגרפי מוגדר, כמסומן בתשריט, בו מצויים אתרי מורשת, מרכיבים נופיים ו/או ערכי מורשת אחרים היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור. |
| שימור נופי | מכלול מרכיבי נוף כגון עצים, שבילים, טרסות, גשרים, תשתיות וכדומה, כמסומן בתשריט, הנושא מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור. |
| תא שטח בתכנון מתארי | תא שטח בתכנון מתארי הנו תא שטח שההנחיות בתכנית זו הנוגעות לו הן ברמת תכנית מתאר בלבד, ולא יהיה ניתן להוציא מכוח תכנית זו היתרים בתאי שטח אלו. כל זאת למעט מבנים הנופלים תחת הגדרה של מבנים שנבנו בתקופת בניינים, ע"פ 4.1.2. סעיף ז', וע"פ הערה 5 ו-4 ברמת טבלה, סעיף 5. |
| תיק תיעוד מלא | מסמך מפורט ובו מכלול המידע ההיסטורי-תרבותי והאדריכלי בנוגע לאתר, החל מהרמה הכללית ועד לפרטי הבניין, פירוט החומרים, טכנולוגית בנייה וכד'. יוכן בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון לתעוד מקדים ולתיק תעוד משנת 2008 ועדכונים. |
| תקופת הביניים | משך הזמן בין אישור התכנית ועד לפינוי מוסכם של פעילות המחנה הצבאי ממגרשים 401, 402, 404 ו-405. במשך תקופה זו יחולו על מגרשים אלה ייעודי ושימושי הקרקע וכן הוראות הבינוי כפי שמופיעות בסעיף 4.1. |

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**

הסדרת המחנה הצבאי הקיים והרחבת גבולותיו כמפורט בתשריט וקביעת יעודים בשטחים הגובלים במחנה בתחום התכנית והסדרת מערך התנועה למחנה וסביבתו.
קביעת הנחיות לתכנית מפורטת, ולתקופת ביניים במגרשים המיועדים לפיתוח עירוני עתידי (401, 402, 404, 405, 406) לגביהם מהווה תכנית זאת תכנית מתארית בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת העקרונות, ההנחיות והמגבלות לבינוי ופיתוח המחנה הצבאי.
- חלוקה למגרשים בשטח התוכנית.
- קביעת הנחיות לתכנון מתארי למגרשים המיועדים לפיתוח עירוני עתידי בתחום התכנית וקביעת הנחיות מפורטות לעניין המגרשים ביעוד "מחנה צבאי" ולמגרשים 401, 402, 404 ו-405 בתקופת הביניים.
- קביעת התכליות המותרות.
- קביעת זכויות בניה וגובה מרבי לבניה.

6. הסדרת כבישים ודרכי גישה למחנה וסביבתו, הסדרת מפגש דרך/מסילה.
7. קביעת הנחיות לגבי אזורים לפיתוח נופי ושמירת ערכי הנוף.
8. קביעת הנחיות לגבי מתחמים ומבנים לשימור.
9. קביעת הוראות סביבתיות ותחבורתיות.
10. קביעת הוראות להקמת מחלפים ותחנת רכבת ומרכז תחבורה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

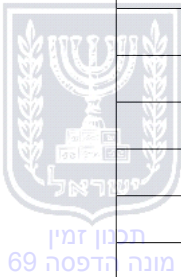
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------------|---------------------|
| שטח ציבורי פתוח | 304 - 301, 103, 102 |
| מרכז תחבורה | 260 |
| דרך מאושרת | 250, 225 - 223 |
| דרך מוצעת | 211 - 201 |
| מסילה מאושרת | 232, 231 |
| מסילה מוצעת | 242, 240 |
| שטח לתכנון בעתיד | 406 - 404, 401 |
| מחנה צבאי | 101 |
| מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| אתר/מתחם לשימור | מחנה צבאי | 101 |
| אתר/מתחם לשימור | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |
| אתר/מתחם לשימור | שטח ציבורי פתוח | 103, 102 |
| בלוק מבנה לשימור | מחנה צבאי | 101 |
| בלוק מבנה לשימור | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |
| בלוק מתקן הנדסי ומספרו | דרך מוצעת | 204 |
| בלוק מתקן הנדסי ומספרו | מחנה צבאי | 101 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח לתכנון בעתיד | 405 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת | 223 |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מחנה צבאי | 101 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח לתכנון בעתיד | 405, 404 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת | 223 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 211, 208, 206, 205, 203, 201 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מחנה צבאי | 101 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מסילה מוצעת | 240 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 102 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח לתכנון בעתיד | 406 - 404, 401 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 223 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 211, 208, 206 - 203 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מחנה צבאי | 101 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מסילה מאושרת | 231 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|----------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מסילה מוצעת | 240 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 303 ,103 ,102 |
| גבול מגבלות בניה | שטח לתכנון בעתיד | 406 - 404 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 250 ,225 ,223 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מוצעת | 207 ,205 - 201 |
| גבול מגבלות בניה | מחנה צבאי | 101 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |
| גבול מגבלות בניה | מסילה מאושרת | 231 |
| גבול מגבלות בניה | מסילה מוצעת | 242 ,240 |
| גבול מגבלות בניה | מרכז תחבורה | 260 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 303 - 301 ,102 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מאושרת | 223 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מוצעת | 204 ,203 ,201 |
| גשר/מעבר עילי | מחנה צבאי | 101 |
| גשר/מעבר עילי | מסילה מאושרת | 231 |
| גשר/מעבר עילי | מסילה מוצעת | 242 |
| גשר/מעבר עילי | מרכז תחבורה | 260 |
| גשר/מעבר עילי | שטח ציבורי פתוח | 303 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 223 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מוצעת | 201 |
| דרך /מסילה לביטול | מחנה צבאי | 101 |
| דרך /מסילה לביטול | מרכז תחבורה | 260 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 304 - 302 |
| זיקת הנאה | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |
| זיקת הנאה | שטח ציבורי פתוח | 102 |
| חורשה להעתקה | מחנה צבאי | 101 |
| חורשה לעקירה | שטח לתכנון בעתיד | 405 ,404 |
| חורשה לעקירה | דרך מאושרת | 223 |
| חורשה לעקירה | דרך מוצעת | 211 ,208 |
| חורשה לעקירה | מחנה צבאי | 101 |
| חורשה לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 102 |
| חורשה לשימור | שטח לתכנון בעתיד | 405 ,404 ,401 |
| חורשה לשימור | דרך מאושרת | 223 |
| חורשה לשימור | דרך מוצעת | 211 ,201 |
| חורשה לשימור | מחנה צבאי | 101 |
| חורשה לשימור | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |
| חורשה לשימור | שטח ציבורי פתוח | 301 ,103 ,102 |
| מבנה לשימור | מחנה צבאי | 101 |
| מבנה לשימור | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |



| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|----------------------------------|------------------------------|
| מבנה מוצע | דרך מוצעת | 202 |
| מבנה מוצע | מסילה מאושרת | 231 |
| מבנה מוצע | מסילה מוצעת | 242, 240 |
| קו בנין מתוכנית קודמת | דרך מאושרת | 223 |
| קו בנין מתוכנית קודמת | דרך מוצעת | 211, 210, 208, 204, 203, 201 |
| קו בנין מתוכנית קודמת | מחנה צבאי | 101 |
| קו בנין מתוכנית קודמת | מסילה מאושרת | 231 |
| קו בנין מתוכנית קודמת | מסילה מוצעת | 240 |
| קו בנין מתוכנית קודמת | מרכז תחבורה | 260 |
| קו בנין מתוכנית קודמת | שטח ציבורי פתוח | 301 |
| קו גז | דרך מאושרת | 250, 223 |
| קו גז | דרך מוצעת | 211, 208, 201 |
| קו דלק/נפט | דרך מאושרת | 223 |
| שימור נופי | מחנה צבאי | 101 |
| שימור נופי | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 402 |
| שימור נופי | שטח ציבורי פתוח | 103, 102 |
| תיחום מתוכנית קודמת | דרך מאושרת | 225, 223 |
| תיחום מתוכנית קודמת | דרך מוצעת | 211, 208 - 206, 201 |
| תיחום מתוכנית קודמת | שטח ציבורי פתוח | 301 |

3.2 טבלת שטחים

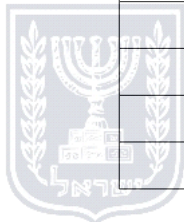
| מצב מאושר | | |
|------------|--------------------|------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 0.01 | 130 | אזור תעשייה |
| 0 | 0.4 | בית קברות |
| 15.01 | 205,610 | דרך קיימת |
| 47.21 | 646,570 | ללא יעוד |
| 13.93 | 190,810 | מגבלות בניה |
| 3.48 | 47,670 | מסילת ברזל |
| 0.95 | 13,010 | פרוזדור הנדסי |
| 16.70 | 228,680 | שטח חקלאי |
| 0 | 20 | שטח למיבני ציבור |
| 2.70 | 37,010 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 1,369,510.4 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------|----------------------------------|
| 18.45 | 252,520.72 | שטח לתכנון בעתיד |
| 13.78 | 188,587.08 | דרך מאושרת |
| 10.67 | 146,002.05 | דרך מוצעת |
| 40.46 | 553,614.46 | מחנה צבאי |
| 4.95 | 67,741.46 | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------------|-----------------|
| 3.66 | 50,126.39 | מסילה מאושרת |
| 3.60 | 49,316.54 | מסילה מוצעת |
| 1.15 | 15,734.52 | מרכז תחבורה |
| 3.27 | 44,794.01 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 1,368,437.21 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מחנה צבאי |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים. 2. מבני ציבור. 3. מבני הדרכה. 4. מגורים ורווחה לכוחות הביטחון. 5. מתקני אימונים. 6. מסחר. 7. דרכים ואזורי חניה ותפעול. 8. מבני אחסנה ולוגיסטיקה. 9. בתי מלאכה וסדנאות. 10. מרפאות. 11. מעבדות. 12. מטבח והסעדה. 13. מוסכים לטיפול ברכב. 14. מתקנים הנדסיים. 15. מבני תשתיות ובכללם מבני תקשורת, תרנים ואנטנות. 16. כל מבנה או מתקן שנועד לשמש את מערכת הביטחון. |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבניה לא יעלה על 25 קומות ובכל מקרה יוגבל לגובה אבסולוטי של 190 מ' מעל פני הים. בתחום מגבלות הבניה, גובה המבנים לא יעלה על 148 מ' מעל פני הים. הבנייה בתחום המחנה הצבאי תהיה ע"פ נספח מגבלות גובה המחייב ובהתאם להנחיות רת"א. גובה מתקנים יעודים כגון ארובות, עגורנים, תרנים, או מבנים שתפקודם דורש גובה רב מהמצוין, יתואם עם רת"א.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי והפיתוח בתחום המחנה יבוצע ע"פ הוראות מפורטות כפי שמופיעות ב"נספח בינוי פיתוח ועיצוב המחנה הצבאי", המחייב לתכנית זו.</p> <p>נספח הבינוי המפורט למחנה הצבאי יוגש במסגרת ולמ"ב.</p> <p>1) חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים דוגמת אבן, חיפוי אלומיניום, זכוכית. במבנים לוגיסטיים, מחסנים, מתקני אימונים ומתקנים טכניים יותר חיפוי פח, לוחות בטון חשוף וגגות קלים. חומרי הגמר והאלמנטים הפיסיים יצרו שפה אדריכלית ותפקודית בעלת חזות עיצובית אחידה ככל הניתן.</p> <p>2) תותר הקמת מתקני אימונים מקורים / סגורים / פתוחים בהתאם לדרישות המתקן ומגבלות הבינוי.</p> <p>מתקן אימונים בעל השפעות סביבתיות יוקם במבנה סגור ובהתאם לתקנים הרלוונטים. במבנים ומתקנים בעלי השפעות סביבתיות ינקטו האמצעים הנדרשים לצמצום ומניעת מפגעים לסביבה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3) הבינוי במחנה לצורכי שימושים רגישים יעשה בהתייחס למגבלות בטיחות קרינה של המשרד להגנת הסביבה.</p> |

| 4.1 | מחנה צבאי |
|-------|---|
| | <p>(4) תתאפשר כניסה נוספת למחנה הצבאי מכיוון מערב. (5) התשתיות ככל שניתן, יתוכננו בתת הקרקע. (6) תוסדר גישה להולכי רגל ושביל אופניים, כולל תאורה, מתחנת הרכבת עד שער המחנה. (7) יש לנקוט צעדים למניעת התפשטות של מינים פולשים ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> |
| ג | <p>מבנים קיימים</p> <p>כל מבנה שנבנה בטרם אישור תכנית זו בגבולות המחנה הקיים בהתאם לפרק ו' לחוק התכנון והבניה ובכלל זה במגרשים 401, 402, 404 ו-405 יראו בו כמאושר. תותר הרחבת מבנים קיימים לצורך התאמתם לעמידה בתקני נגישות, מיגון, וכד' למעט במבנים לשימור. הוראות ביחס למבנים לשימור כמפורט בסעיף 6.8. בניה חדשה במגרשים אלה תותר במבנים יבילים בלבד.</p> |
| ד | <p>מרתפים</p> <p>תותר הקמת מבנים תת קרקעיים, כולל שטחים עיקריים מתחם למפלס הכניסה הקובעת. במסגרת תכנית בינוי תבחן החלוקה בין עיקרי לשרות, ובין על קרקעי לתת קרקעי, לגופו של כל מתחם תכנון.</p> |
| ה | <p>תכנון הנדסי</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>כל המתקנים ההנדסיים בתחום התכנית יוגשו בלווי נספח סביבתי ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים. ניתן להקים בשטח המגרש את המתקנים ההנדסיים כדלהלן : מתקן הנדסי שמספרו 01-02 : מנועי גז מתקן הנדסי שמספרו 03 : מתקן אשפה מרכזי מתקן הנדסי שמספרו 04-05 : מתקני מים ושפכים מתקן הנדסי שמספרו 06 : תורן תקשורת ניתן יהיה להקים מתקנים הנדסיים נוספים ע"פ צורך, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובאישור הולמ"ב.</p> |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>1. כל המבנים והשימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, וכן השימושים הבאים : 2. כל המבנים והמתקנים, לרבות גשרים, מנהרות, הסתעפויות ומחלפים ; ניקוז והסדרת נחלים ; דרכים חקלאיות ; מעברים עיליים או תחתיים לרכב חקלאי ; שבילי אופניים, מגרשי חניה-חנה וסע, מעברים עיליים או תחתיים להולכי רגל ותנועת אופניים ; לבעלי חיים ו/או לתשתיות הנדסיות ; קווי תשתית ; סוללות עפר ; קירות תומכים ; מיגונים אקוסטיים ; מתקני חשמל, רשתות חשמל ומתקני תאורה ; מתקנים מסוגים שונים לקשירה ושמירה על אופניים ; גישור, שילוט בקרה ותקשורת. העבודות המבנים והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות הנוסעים והסביבה. 3. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. 4. אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות תאורה הנדרשת לאור ערכי</p> |



| 4.2 | דרך מוצעת |
|-------|---|
| | <p>טבע נוף ובעלי חיים והגנתם. שבילי אופניים, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p> <p>5. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע ומגורים זמניים לעובדים.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>1) התכנית מלווה בשלבי ביצוע תחבורתיים כמפורט בסעיף 7.1 לע"ל.</p> <p>2) התכנון המפורט יאושר במסגרת הרשאה לדרך.</p> <p>3) התכנון המפורט יתואם עם התשתיות הקיימות והמתוכננות.</p> <p>4) מיקומם הסופי של מבני הדרך יקבע במסגרת ההרשאה בטווח שלא יעלה על 500 מ' מהמיקום המוצע בתכנית זו.</p> <p>5) בכל מקום בו מסומן גשר/מעבר עילי, ניתן יהיה לבצע מעבר תת קרקעי ולהיפך, בכפוף לאישור התכנון המפורט על ידי הגורם המוסמך.</p> <p>6) הדרך העוברת מתחת לכביש 40 המתחברת לרחוב הרצל מיועדת לתח"צ, שבילי אופניים והולכי רגל.</p> <p>7) בתום העבודות ישוקמו השטחים המופרים.</p> <p>8) התשתיות יתוכננו ככל הניתן בתת הקרקע.</p> <p>9) שטחי התארגנות ומחנות קבלן ידרשו לתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10) מתקני בטון וגריסה ילוו בנספח ביצוע סביבתי.</p> <p>הוראות בינוי למחלף גזר :</p> <p>שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 :</p> <p>מגיש התכנית יהיה רשאי לבצע את שלב א' של מחלף גזר, כפי שמופיע בנספח התנועה לתכנית זו, בשלב אחד או בשלבי ביצוע ויהיה רשאי לבצע הסדרי תנועה זמניים עד להשלמת כל שלב ושלב (תתאפשר פתיחת הכביש לתנועה ו/או חלקים ממנו בהסתמך על ביצוע תכנית זו או חלק ממנה).</p> <p>מימוש כלל התכנית :</p> <p>תנאי למימוש שלב ב' של מחלף גזר יהא עריכת בה"ת שתבחן את כלל השימושים הקיימים והמתוכננים במרחב, והצגת חלופות לתכנון המפורט של המחלף לאישור הועדה המחוזית. בתכנון המחלף בתצורתו הסופית, יושם דגש על התווית נת"צ, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.</p> <p>מימוש שלב ב' של מחלף גזר, כפי שמופיע בנספח התנועה של תכנית זו, ייעשה בהתאם לשלבויות ביצוע ותקצוב מתאים כפי שיוחלט על ידי חברת נתיבי ישראל, לפי שיקול דעתו ובאישור ו. מחוזית, על פי צרכי התחבורה המשתנים.</p> |
| ב | <p>פיתוח סביבתי</p> <p>לצורך המשך מעבר בעלי חיים לאורך נחל גזר יש לשמור על המפתחים הקיימים תחת כביש 44. נחל גזר - באזור בו נחל גזר עובר במופע טבעי פתוח ותוכנן שתילה בתכנית מלאה של צמחי כיסוי, שיחים ונטיעת עצים בקבוצות קטנות, בדגש על צמחיית גדות נחלים.</p> <p>תוואי הנחל בחלקו הפתוח ישוקם ויהווה חלק מהשטח הפתוח הסמוך לתחנת הרכבת.</p> |



| 4.2 | דרך מוצעת |
|-------|---|
| | <p>יש להשתמש באמצעי תאורה ממוקדים על מנת למנוע השפעות שליליות על בעלי חיים בסביבת התכנית בתאום ולווי אקולוג ונציג רשות הטבע והגנים.</p> <p>מסמכי ביצוע אקוסטיים ונופיים לרבות שטחי התארגנות יתואמו עם משרד להגנת הסביבה.</p> |
| ג | <p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>במגרש 204 מתקן הנדסי מס' 5 הינו תחנת שאיבה לביוב ויש להקצות בתכנון המפורט תחום של 1,000 מ"ר ולהציג גידור ודרך גישה בתיאום עם מועצה אזורית גזר. במתקן יותקנו אמצעים לטיפול בריח.</p> <p>מתקן הנדסי יוגש בלווי נספח סביבתי ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> |
| 4.3 | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> מוסדות תרבות (מרכז כנסים, מוזיאון, הדרכה) מבני ציבור חינוך מסחר תיירות דרכים וחניות |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תאי שטח ביעוד זה יכללו תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>(2) ב"תקופת הביניים", ע"פ הגדרתה בתכנית זו, יחולו על תא שטח 402 ההוראות החלות על מגרש 101 (מחנה צבאי) כמפורט בסעיף 4.1. פרט לאזורים המוגדרים לשימור, אשר יעמדו בדרישות השימור ואסורה בהם כל בניה חדשה.</p> <p>(3) בתקופת הביניים, עד לאישורה של תכנית מפורטת, על מתחם לשימור ומבנים לשימור יחולו הוראות תכנית זו.</p> |
| ב | <p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : שימור נופי</p> <p>(1) במתחם נופי ישמרו מתקני תשתית, גדרות, פיתוח שטח, עצים וצמחייה</p> <p>(2) לא יאושרו דרכים וחניות בתחום שימור נופי, למעט גישה לרכב חירום.</p> <p>(3) מתחם נופי מס' 1 - גן היסטורי (אתר לשימור 13) : הנספח לפיתוח נופי ועיצוב אדריכלי יכלול הנחיות מפורטות לשיקום הגן ההיסטורי על בסיס תיק תיעוד מפורט.</p> <p>(4) מתחם נופי מס' 2 - וואדי וגשר תשתיות (אתר לשימור 14) : הנספח לפיתוח נופי ועיצוב אדריכלי יכלול הנחיות מפורטות לשיקום גשר התשתיות ושיקום הוואדי על מרכיביו השונים לרבות שיפועיו המקוריים על בסיס תיק תיעוד מלא.</p> <p>(5) תיקי התיעוד יוכנו בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון ויאושרו ע"י ועדת השימור.</p> |
| ג | <p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>(1) לא תותר בנייה חדשה במתחם לשימור, למעט באזורים הכלולים בקו בניין.</p> |

| מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | 4.3 |
|--|-----|
| <p>(2) תנאי להיתר בניה במתחם לשימור הוא הריסת מבנים קיימים שאינם לשימור.</p> <p>(3) השימושים במבנים לשימור יקבעו על בסיס הקריטריונים הבאים:</p> <p>א. השימוש המוצע תואם לגודל המבנה.</p> <p>ב. השימוש המוצע משפיע באופן מינימלי על החלוקות הפנימיות המקוריות של האתר.</p> <p>ג. השימוש המוצע לא יפגע ולא יגרום לשינויים פיסיים באופי המתחם והסביבה.</p> <p>(4) באזורים הכלולים בקו בניין תותר בניה חדשה. הבניה החדשה תאפשר נגישות לאתר לשימור. הבניה החדשה לא תשנה את דרך הגישה לכניסה העיקרית/חזית ראשית לאתר/למבנה לשימור. המרחק המינימלי של הבניה החדשה מהמבנה לשימור יהיה זהה לגובהו של המבנה לשימור. מונה הדפסה 69 תכנון זמין</p> <p>הטיפול בנוף סביב המבנה החדש יהיה ברוח המאפיינים הנופיים של האתר לשימור. ניקוזים ונגר עילי יורחקו מהמבנים לשימור וימוקמו לאורך גבול המגרש או "תחום הבינוי המותר" כמסומן בתשריט. תשתיות ומערכות שאינן משרתות את המבנים לשימור ימוקמו לאורך גבול המגרש או "תחום הבינוי המותר" כמסומן בתשריט. מפלס הקרקע של הבנייה החדשה הגובלת עם מבנים לשימור תהיה זהה למפלס הקרקע של המבנים לשימור איתם היא גובלת, כמו כן לא תותר הגבהת הקרקע עם קירות תמך או גדרות אחרים במגרש החדש לבינוי בגבול עם המבנים לשימור. בעת ביצוע מבנה חדש ינקטו כל האמצעים להגנת המבנה לשימור, יסודותיו ופרטיו הנופיים סביב במידה וחלקי הנוף ייפגעו יש לשקמם.</p> <p>(5) המתחם לשימור יהיה נגיש ופתוח לציבור, ויובטח מעבר ממנו אל המחנה הצבאי ואל השכונות הסובבות. לא יוקמו גדרות סביב המתחם.</p> <p>(6) מתקנים טכניים או הנדסיים יוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת קרקעיים.</p> <p>(7) תקבע מדיניות שילוט לכלל המתחם ברוח המאפיינים ההיסטוריים.</p> <p>במבנים לשימור בתחום המגרש יותרו כל השימושים הנזכרים לעיל. תנאי לקבלת היתר הינו הגשת תיק תיעוד מלא.</p> | |
| <p>מבנים קיימים</p> <p>(1) כל מבנה שנבנה בטרם אישור תכנית זו בגבולות המחנה הקיים בהתאם לפרק ו' לחוק התכנון והבניה, ובכלל זה במגרש 402 יראו בו כמאושר.</p> <p>(2) תותר הרחבת מבנים קיימים לצורך הנגשתם, ועמידה בדרישות מיגון וכד', למעט במבנים לשימור.</p> | ד |
| <p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>תאי שטח שתחת יעוד זה יכללו תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9 וכמפורט בנספח ההנחיות המיוחדות לתאי שטח.</p> <p>(1) הנחיות הפיתוח למגרש 402 יקבעו במסגרת תכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה המחוזית ובהתאם להנחיות השימור הכלולות בנספח התיעוד של התכנית. על התכנון להתחשב ולהשתלב במתחמי השימור הנופי הכלולים במתחם, ובכלל זה דרכי גישה, חומרים ואלמנטים בפיתוח וכד'.</p> <p>(2) במתחם הנופי לשימור מחמיר ולשחזור יהיה צורך לשחזר את הגן ההיסטורי בחזית הראשית של המבנה לשימור מחמיר 5 כפי שנסקרו בתיק התיעוד.</p> <p>(3) יש להגיש תכנית מפורטת, כולל נספח בינוי, תכנית איחוד וחלוקה, בסמכות ועדה מחוזית ע"מ להוציא היתרי בניה במגרשים אלה. התכנית תכלול מעבר חופשי לציבור לכל אורך המגרש מצידו המערבי למזרחי.</p> <p>(4) השטחים המיועדים למבני ציבור יהיו ע"פ הפרוגרמה לבנייני ציבור בכל מתחם בהתאם לתדריך הקצאות קרקע לצורכי ציבור.</p> | ה |

4.3

מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

- (5) תכנית מפורטת בתחום המתחם לשימור תכלול את המתחם לשימור בשלמותו.
(6) התכנית תכלול:
- א. הוראות למבנים לשימור ולשימור נופי על בסיס הוראות סעיף 4.5.2 בתכנית זו, וכן הוראות נוספות כפי שיחליט מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית.
- ב. נספח פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתרי בניה למתחם לשימור שיקבע השתלבות הולמת של חניה, צמחייה וגינון, פרטי גמר, ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט וכד'. הנספח יאושר ע"י ועדה מקומית בהתייעצות עם ועדת השימור.
- ג. הוראות ונספחים הדרושים להוצאת היתרי בניה.
- (7) את התהליך ילווה יועץ שימור - איש מקצוע מתחום השימור.
- (8) אישור ועדת השימור לתכנית.
- (9) בהוראות התכנית יקבע מנגנון אשר יבטיח שיפוץ ושימור המבנים לשימור.

4.4

מסילה מאושרת

שימושים

4.4.1

בהתאם לתמ"א 23 ולתכניות התקפות.

הוראות

4.4.2

4.5

מסילה מוצעת

שימושים

4.5.1

1. תחנת רכבת נוסעים.
2. מסחר לשירות הנוסעים.
3. מסילת ברזל.
4. מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק.
5. גשרים, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים/עיליים לכלים חקלאיים והולכי רגל, למבנים טכניים, קירות תומכים, תיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שירות, לגדרות, מחסומים, ניקוז, שיקום מסילות / דרכים קיימות לביטול, הנדרשים לשם הקמת המסילה או בקשר אליה או שאושרו עפ"י כל דין. מתקני תיעול וניקוז, סוללות קירות תומכים, דרכים וחניונים, מבנים טכניים ומבני שירות למסילה או בקשר אליה, קווי מתקני ומבני שליטה ובקרה, איתות, תאורה, תקשורת, המשמשים את מסילת הברזל, מחסומי רכבת, מבנים, מתקנים המשמשים תשתית למערכת הינע חשמלי וכל הדרוש להקמת מסילת הברזל, לתפעולה, טיפולה ואחזקתה. סימון מבנה הדרך בתכנית הינו עקרוני בלבד ויקבע סופית בהרשאה למבנה דרך.
6. משרדים עבור עובדי התחנה.
7. העתקת והסדרת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים הנדרשים לשם הקמת מסילה ובקשר אליה, באישור רכבת ישראל ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.
8. אמצעים להגנת הסביבה ומתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, הסדרת שיפועים, מסלעות, קירות תומכים, מיגונים אקוסטיים ואמצעי מיגון להפחתת השדה האלקטרומגנטי.
9. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום זמני ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון, מתקני גריסה וכל שימוש אחר הדרוש להקמת המסילה, לרבות אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בזמן הביצוע וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.

| | |
|--|---------------------|
| <p>מסילה מוצעת</p> | <p>4.5</p> |
| <p>10. מיגונית או מתקנים אחרים הדרושים לצרכי ביטחון והגנה. 11. דרכים. בשטח זה יותרו התכליות הבאות: א) תחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם עפ"י הוראות תמ"א/23 שינוי 9, לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים רמת שירות נאותה מבחינת בטיחות. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן המהווה חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובדי התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בניה או שימוש אחר הדרוש לתפעול תחנת הרכבת ובכלל זה: רציפים, סככות לקירוי להגנה מפני השמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעליות, מזנון. תותר התווית דרכים, חניות, תחנות אוטובוסים לתחבורה ציבורית. ב) בשטח זה תותר חציית קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים בהתאם לתכניות מאושרות ע"פ כל דין. בתום העבודות ישוקמו השטחים המופרים.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.5.2</p> |
| <p>הוראות בינוי א תכנון מפורט של התחנה ומבנה החניון יבוצעו בהתאם להנחיות אדריכליות לתכנון תחנות תחבורה ציבורית ורכבת לנוסעים תוך דגש על תכנון ירוק. מיקומה המדויק של תחנת התחבורה הציבורית יקבע בהתאם להרשאה למבנה דרך שתוצע. מסמכי ביצוע אקוסטיים ונופיים לרבות שטחי התארגנות יתואמו עם משרד להגנת הסביבה. יש להבטיח כי תשמר דרך גישה אל הנחל מהרכבת. שטחי התארגנות ומחנות קבלן ידרשו לתאום עם המשרד להגנת הסביבה. מתקני בטון וגריסה ילוו בנספח סביבתי.</p> | |
| <p>מרכז תחבורה</p> | <p>4.6</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.6.1</p> |
| <p>1. תחנות הסעה לכלי הסעה ציבוריים 2. דרכים 3. מבנה לשרות הנוסעים והנהגים 4. דלפק כרטיסים 5. חניון לילה 6. עמדות המתנה לכלי רכב</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.6.2</p> |
| <p>הוראות בינוי א תכנון מפורט של התחנה ומבנה החניון יבוצעו בהתאם להנחיות אדריכליות לתכנון תחנות תחבורה ציבורית לנוסעים, תוך דגש על תכנון ירוק. מיקומה המדויק של תחנת התחבורה הציבורית יקבע בהתאם להרשאה למבנה דרך שתוצע. מסמכי ביצוע אקוסטיים ונופיים, לרבות שטחי התארגנות, יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| <p>דרך מאושרת</p> | <p>4.7</p> |



| | |
|--|---------------------|
| <p>4.7 דרך מאושרת</p> | <p>4.7</p> |
| <p>4.7.1 שימושים</p> | <p>4.7.1</p> |
| <p>כמפורט בסעיף 4.2 - דרך מוצעת ובהתאם לתכניות התקפות.</p> | |
| <p>4.7.2 הוראות</p> | <p>4.7.2</p> |
| <p>א פיתוח סביבתי נחל גזר בחלקו הפתוח ישוקם ויהווה חלק משטח פתוח הסמוך לו בתא שטח 304.</p> | <p>א</p> |
| <p>4.8 שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.8</p> |
| <p>4.8.1 שימושים</p> | <p>4.8.1</p> |
| <p>1. גינון, נטיעות, טיילת, שבילים למסלולי אופניים והולכי רגל. 2. מבני תמך לאורך דרכים גובלות. 3. מתקנים לצורך השהייה וויסות נגר נחל גזר. 4. גידור. 5. תותר הנחת תשתיות אזוריות בתת-קרקע באזור השצ"פ.</p> | |
| <p>4.8.2 הוראות</p> | <p>4.8.2</p> |
| <p>א בינוי ו/או פיתוח 1) בהתאם להנחיות איכות סביבה - סעיפים 6.2 ו-6.3. 2) תכנית הפיתוח תכלול דרכי גישה להולכי רגל לנחל גזר. 3) שימור מעברי המים הקיימים לבעלי חיים בתוואי נחל גזר ושימור הפתחים הקיימים תחת כביש 44. תתאפשר ניידות חופשית לבעלי חיים. יש להשתמש באמצעי תאורה ממוקדים על מנת למנוע השפעות שליליות על בעלי החיים בסביבת התכנית. את ההנחיות התפעוליות והדרישה לתיאום וליווי תפעול המעברים האקולוגיים יש לתאם עם אקולוג ונציג רשות הטבע והגנים. 4) עיבוי, נטיעות וטיפול בעצים הקיימים יעשו במסגרת תכנון מפורט ובהתאם להוראות פיתוח נופי - סעיף 6.2. 5) כל עבודה במגרשים 102 - 103 תהיה בתיאום עם נציג שר הביטחון. 6) נחל גזר - תא שטח 304 יהווה חלק מרצף השטח הפתוח מנחל גזר במערב עד לאזור תחנת הרכבת במזרח ויתאפשרו לרוחבו של הרצף הפתוח דרכי גישה להולכי רגל. 7) במידה ויוקמו מתקנים הנדסיים הם יהיו ככל הניתן בתת הקרקע ושולבו בתכנון הנופי. 8) לעת התכנון המפורט של מערכת הניקוז בכלל ומובל נחל גזר המוצע בפרט יש לקבל את אישור רשות הניקוז.</p> | <p>א</p> |
| <p>ב ניהול מי נגר סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות 1. יותרו פעולות הקשורות לצרכי ניקוז, איגום, החדרה וחילחול של נגר עילי. 2. יותרו פעולות שתילה, זריעה, פיזור בולדרים ומיתון שיפועי מדרונות, שאינן פוגעות בתפקוד השטח כשטח וויסות והשהייה. 3. תותר בניית מתקני ניקוז וקירות הגנה. 4. ניתן לבצע מעברי תשתיות בתת הקרקע עם הגנות נדרשות. 5. ניתן לבצע גדרות למניעת גישה לאזורי איגום ודרך תחזוקה בלבד.</p> | <p>ב</p> |
| <p>4.9 שטח לתכנון בעתיד</p> | <p>4.9</p> |
| <p>4.9.1 שימושים</p> | <p>4.9.1</p> |



| שטח לתכנון בעתיד | 4.9 |
|--|--------------|
| 1. מגורים 2. מסחר 3. דרכים 4. מבני ציבור | |
| הוראות | 4.9.2 |
| הוראות בינוי א (1) תאי שטח ביעוד זה יכללו תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9. (2) ב"תקופת הביניים", ע"פ הגדרתה בתכנית זו, יחולו על תאי שטח 405, 404, 401 ההוראות החלות על מגרש 101 (מחנה צבאי) כמפורט בסעיף 4.1. תותר בנייה בתקופה זו אשר תאפשר הנגשה ומיגון למבנים הקיימים ובניה חדשה של מבנים יבילים בלבד. (3) בתום תקופת הביניים תוכן תכנית מפורטת לתאים אלו. | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|--------|-------------------|-------|-----------------|---------|-----------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 5 | 25 | 110 (2) | 65 | 605000 | 145000 (1) | 30000 | 150000 | 280000 | 553868.88 | 101 | מחנה צבאי | מחנה צבאי |
| | | | | | | | | | 67741.47 | 402 | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | | | | | | 19987 | 401 | שטח לתכנון בעתיד | שטח לתכנון בעתיד |
| | | | | | | | | | 91154.82 | 404 | שטח לתכנון בעתיד | שטח לתכנון בעתיד |
| | | | | | | | | | 91094.77 | 405 | שטח לתכנון בעתיד | שטח לתכנון בעתיד |
| | | | | | | | | | 50284.13 | 406 | שטח לתכנון בעתיד | שטח לתכנון בעתיד |
| | | 15 | 50 | 2300 | 200 | | 1100 (3) | 1000 | 52647.59 | 240 | מסילה מוצעת | מסילה מוצעת |
| | | 15 | 50 | 1800 | 300 (5) | | 500 (4) | 1000 | 6989.53 | 242 | מסילה מוצעת | מסילה מוצעת |
| | | 15 | | 3600 | 500 (7) | | 3100 (6) | | 49455.27 | 231 | מסילה מאושרת | מסילה מאושרת |
| | | | | | | | | | 671.1 | 232 | מסילה מאושרת | מסילה מאושרת |
| | | | | 700 | | | 200 | 500 | 20435.56 | 260 | מרכז תחבורה | מרכז תחבורה |
| | | | | | | | | | 188587.1 | 250, 225 - 223 | דרך נופי | דרך מאושרת |
| | | | | 200 | | | | 200 (8) | 137135.4 | 211 - 201 | דרך נופי | דרך מוצעת |
| | | | | | | | | | 39373.5 | 301 - 304, 103, 102 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |

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:

- במסגרת נספח בינוי למחנה הצבאי, אשר יוגש במסגרת ולמ"ב, תבחן החלוקה בין עיקרי לשרות, ובין מעל הקרקע ומתחתיה, לגופו של כל מתחם תכנון.
- קווי בניין ע"פ תשריט. תותר הקמת מחסומים, מבני תשתית ותמך ומבני שומר מעבר לקו בניין.
- מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת ולמ"ב.
- במהלך "תקופת הביניים", ע"פ הגדרתה בתכנית זאת, היקף הבניה החדשה המותרת למגרשים 401, 402, 404, 405 לא יעלה על 10,000 מ"ר סה"כ.
- למרות המצוין בטבלה זו, גובה מתקנים יעודיים כגון ארובות, תרנים או מבנים שתפקודם דורש גובה רב מהמצוין, כפוף לאישור רשות תעופה אזרחית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 25,000 מ"ר יוקצו לחניית תת"ק בלבד.
- (2) בתחום מגבלות הבניה גובה הבניה לא יעלה על 148 + מטר מעל פני הים.
- (3) שטחי השרות כוללים רציפים ומעברים. מתוכם 600 מ"ר לקירוי רציפי תח"צ.
- (4) שטחי השרות כוללים רציפים ומעברים.
- (5) מיועד למרתפים טכניים ומעברים.
- (6) שטחי השרות כוללים 2600 מ"ר רציפים, 500 מ"ר מעברים.
- (7) שטח מיועד למעברים.
- (8) השטח מיועד בעבור מתקן הנדסי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. כל שימוש, לרבות מתן היתר בניה על פי תב"ע זו, טעונים אישור ולמ"ב. הוצאת היתרי בניה יהיו בהתאם לשלבים שנקבעו בסעיף 7 בתכנית.

2. במגרשים ביעוד "מחנה צבאי" 101-103, לרבות 401, 402, 404 ו-405 בתקופת הביניים:

(א) הגשת תכנית בינוי לאישור ועדה למתקנים ביטחוניים כתנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים אלה.

תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פיתוח דרכים, מתקנים, מפלסי פיתוח, מפלסי מבנים, נטיעת עצים במדרכות ובמגרשי החניה בכל שטח המחנה בהתאם להוראות נספח בינוי פיתוח ועיצוב המחנה.

תכנית הבינוי תציג את גדר המחנה והממשק של הגדר כלפי העיר והשדרה המתוכננת בפאה המזרחית.

(ב) תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה עמידה בדרישות הגנת הסביבה כפי שמפורטות בסעיף 6.5-6.4-איכות הסביבה.

(ג) תנאי לאישור היתר בניה ולדרכים ומסילות מוצעות בתחום התכנית הינה הגשת הרשאה למבני דרך.

3. טרם הגשת הרשאה למבני דרך והתכנון המפורט, ולפני ביצוע כל עבודה בשטח, תתקיים התייעצות בדבר התוכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז הרלוונטית והמשרד להגנת הסביבה. תיאום הנדסי/ תיאום תשתיות, לרבות העתקת תשתיות בתחום הדרך ואו מתחום הדרך למיקום חדש, ככל שיידרש, יבוצעו בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות המופקדות על קו התשתית.

בתחום רצועת צינורות גז יתואמו התכניות המפורטות עם רשות הגז.

קווי חשמל ועמודי חשמל קיימים, הכלולים בתחום התוכנית, יאובטחו בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל בע"מ, ואלה מהם שיהיה צורך להעתיקם מתחום הדרך יועתקו למקומם החדש לאחר התייעצות עם חח"י.

סימוני הגשרים, המעברים וההפרדות המפלסיות המופיעים בתשריט התכנית הינם סכמתיים. גודלם, מיקומם המדויק ועיצובם לרבות מפתחי הנציבים, יוגשו לאישור ועדת המשנה טרם הגשה להרשאה למבנה דרך.

ביצוע מעברים להולכי רגל כשלב ביצוע בצד המערבי של המחלף לא יהווה שינוי לתוכנית זו. לעת התכנון המפורט יש לקבל התיחסות למיקום אתרי ההתארגנות ודרכי הגישה ליח"ס המוסמכת/ למשרד להגנת הסביבה.

4. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המתחם אל מערכת הביוב האזורית ואל מט"ש איילון, כולל שדרוג תחנת שאיבה רמלוד וקו ביוב מתחנת רמלוד למט"ש איילון.

5. תנאי להיתר בניה במגרשים 401, 402, 404 ו-405 לאחר תקופת הביניים, וכן במגרש 406:

אישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית.

תאום עם נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.

פינוי המחנה הצבאי.

הגשת תכנית דיגום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע המזוהמת, בהתאם

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

להנחיות המשרד.

6. היתר בניה בתחום יעוד "מסילה מוצעת" כמפורט בסעיף 4.5 :
 יותנה בהגשת תכנית בינוי אשר תתייחס לממשקי תחבורה ציבורית, הולכי רגל ואופניים
 בתיאום עם משרד התחבורה.

7. היתר למבנים מאוכלסים בטווח 75 / 100 מקו ציר מתח עליון / על עליון בהתאמה, יותנה
 בביצוע חיזוי לקרינה אלקטרומגנטית ע"פ הנחיות משרד הגנ"ס ולאישורו.

8. היתר להעסקה/הסטה של קו הדלק קצא"א במגרש 223 יותנה בבדיקות זיהום קרקע וטיפול
 בזיהום, ככל שידרש, בהתאם להנחיות משרד הגנ"ס ולאישורו.

9. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית ניקוז ושימור נגר מפורטת
 לרשות ניקוז ירקון ומהנדס הוועדה המקומית. בתחום המגרשים ביעוד "מחנה צבאי" וכן
 במגרשים 401, 404 ו-405 במהלך תקופת הביניים פתרון הניקוז ידון במסגרת הולמ"ב.

10. תאום עם פקיד היערות באזורים הרלוונטיים בתכנית.

6.2

איכות הסביבה

מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה :

1. תנאי למתן היתר בניה לעבודות החפירה ו/או ההקמה, יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר
 אשר יוגש לבדיקה ואישור המשרד להגנת הסביבה. הנספח יוכן על בסיס תכניות מפורטות
 ויכלול אתרי התארגנות וסימון מערומי עפר שאינם מתאימים לשימוש חוזר, אמצעים למניעת
 פגיעה נופית ומפגעים סביבתיים, לרבות אבק ורעש ובתנאי שיעמדו בהנחיות הסביבתיות
 שבהוראות התכנית.

2. מסמכי ביצוע אקוסטיים ונופיים לרבות שטחי התארגנות יתואמו ויוגשו למשרד להגנת
 הסביבה בהתייחס למיקום האתר והפעילות המבוקשת באתר.
 מפעלי בטון וגריסה ידרשו בנספח סביבתי.

מניעת מטרדי רעש ורעידות :

3. כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח אקוסטי לשלב
 העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע
 המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות
 אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח
 הביצוע יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.

4. תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות יהיה הכנת נספח ביצוע בנושא רעידות. הנספח יתייחס
 לדרישות תקן DIN4150 חלקים 2 ו-4. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן
 ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות
 מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
 נושא רעש ורעידות יטופל ע"פ מסמך טיוטת התקנות למסילות ברזל (רעש ורעידות שמקורם
 במעבר רכבת) התש"ס 2000.

| איכות הסביבה | 6.2 |
|--|-----|
| <p>פעילות מגרסה בשטח :</p> <p>5. המגרסה תוצב בתחום המחנה הצבאי ו/או דרך מוצעת, במרחק סביר ממבני המגורים, במיקום שיקבע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מניעת מטרדי אבק :</p> <p>6. הפעילות בשטח תעשה כך שלא תיצור חריגה מתקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) התשי"ע, 2010, עבור חומר חלקיקי עדין מרחף (M.P.S) שערך הסביבה עבורו הינו 300 מיקרוגרם/מ"ק שלוש שעות.</p> <p>7. לא תתבצע עבודה בימים בהם מתקיימים תנאי איכות אוויר חריגים, כאשר בכלי התקשורת ניתנת תחזית של סופות אבק או רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי.</p> <p>8. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>9. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p> <p>10. חומר גלם וחומר גרוס יורטבו בעזרת מערכת מתזים בכל עת שינוע חומר (או בטרם פעולת השינוע) כולל השלבים הבאים של תהליך הגריסה : לפני השפיכה ממשאיות אל ערמות חומר הגלם, בעת מילוי המגרסה, בזמן תהליך הגריסה ולפני העמסת החומר הגרוס על משאיות.</p> <p>11. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>12. נפילת החומר לא תעשה מגובה העולה על 1.5 מ' בין נקודת השפיכה לנקודת נפילת החומר.</p> <p>13. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>14. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p> <p>15. בכל מקרה של תקלה בציוד למניעת פליטת אבק, תופסק מיידית עבודת הגריסה, עד לתיקון התקלה.</p> <p>16. עודפי חפירה וחומר גרוס יאוחסנו בשטח האתר בלבד ובאופן שימנע גלישה אל מחוץ לגבולותיו.</p> <p>17. גובה ערימות עודפי החפירה וגובה החומר הגרוס לא יעלו על 3 מטר.</p> <p>18. איכות אוויר-עם אכלוס המחנה תוצב בשטחו תחנת ניטור אוויר בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> | |



| איכות הסביבה | 6.3 |
|--|-----|
| <p>פסולת בניין :</p> <p>18. קביעת מרחקים מינימאליים עבור הרחקת עבודות הנחת פסולת / שפיכת עפר מאזורים רגישים וערכיים.</p> <p>19. מקור הפסולת שתטופל יהיה אך ורק מתוך מתחם רחבעם מפסולת שנוצרה כתוצאה מהריסת מבנים.</p> <p>20. הפסולת שתטופל תכלול אך ורק פסולת בנייה ועודפי עפר ולא פסולת אזבסט, פסולת מעורבת או קרקעות מזוהמות וחומרים אחרים שאינם אינרטיים.</p> <p>21. הפסולת תיאסף, תמוין ותטופל במיקום שיתואם עם המשרד להגנת הסביבה בהתאם למסמך שיפרט את מיקום המתקנים ביחס לשימושי הקרקע בסביבה לרבות פעילות במחנה</p> | |

ומחוץ לגבולותיו, כמו כן, המסמך יפרט את מפרטי הציוד ואופן הפעלתו.
22. על מנהל הפרויקט לנקוט בכל אמצעי סביר למניעת השלכת פסולת במתחם הגריסה ולמנוע כניסת אנשים לא מורשים לשטח העבודה.

23. העברת הפסולת תעשה על ידי קבלן הובלת פסולת הנושא ברישיון עסק להובלת פסולת בניין (פריט 5.1 ב').

24. גריסת פסולת הבניין תעשה על ידי קבלן בעל רישיון עסק לעיבוד, ניצול ומיחזור פסולת (פריט 5.1, ג').

25. גריסת פסולת הבניין תעשה באופן שאינו מייצר מפגעי אבק ורעש בהתאם לחוק. באחריות מנהל הפרויקט לוודא כי לא נוצרים מטרדי אבק ורעש כתוצאה מפעילות האיסוף, המיון והגריסה של פסולת הבנייה.

26. פסולת הבנייה הגרוסה שתועבר לשימוש כאמצעים / מילוי תהייה נקייה משאריות לכלוך ופסולת ותועבר לשימוש על פי כל דין.

27. פסולת שאינה ניתנת למחזור ו/או שימוש חוזר תונח בתוך כלי קיבול אטום לחלחול תשטיפים. פסולת זו תפונה כאשר כלי הקיבול מתמלא ולכל הפחות אחת ליום, לאחר סילוק מוסדר ומורשה על פי כל דין בדבר.

28. לאחר קבלת האישור למיקום פעילות ריכוז הפסולת, מיונה וגריסתה, כאמור טרם תחילת העבודות יש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה בנוגע למועד תחילת עבודות הפינוי וגריסת הפסולת. יש לפרט את שם הקבלן המבצע, להעביר את הרישיון ותאנים ברישיון עסק של קבלן ההובלה ושל קבלן הגריסה ולוחות הזמנים הצפויים להשלמת העבודות בהתייחס למתחמים המפונים.

29. יש להעביר למשרד להגנת הסביבה את תעודות המשלוח ואישורי הטמנה ו/או אסמכתאות בגין הפסולת שפונתה במהלך העבודות בכל 15 לחודש בגין החודש שחלף.

30. בתום עבודות האיסוף, מיון וטיפול בפסולת הבנייה יוחזר שטח המתחם לקדמותו ולא יותרו במקום מערומי פסולת או מצבורי פסולת בניין גרוסה.

31. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה. יש לפנות אחסון מערומי עפר זמניים ופסולת בנייה לאתרים המאושרים לסילוק פסולת בנייה על פי כל דין ובהתאם להנחיות של משרד להגנת הסביבה.

הנחיות לטיפול בעודפי עפר :

32. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש במסגרת התכנית יועברו לפרויקטים אחרים מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיית מהנדס העיר/מהנדס המועצה. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים עודפי חפירה למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

פסולת גזם :

33. כריתת עצים תעשה בתאום ובאישור פקיד היערות. ניתן להציב מקצצת גזם בשטח המתפנה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. הפעלת מקצצת גזם תלווה באמצעים למניעת מפגעי רעש ואבק. פסולת גזם תפונה לשימוש או לאתר מוסדר ומאושר כדין.

קרקע ות מזוהמות

| | |
|--|--|
| <p>איכות הסביבה</p> <p>6.3</p> <p>34. תנאי להיתר בניה בשטח המתפנה, לאחר תקופת הבניים, יהיה הגשת תכנית דיגום קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע המזוהמת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| <p>ניקוז</p> <p>6.4</p> <p>כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפיתוח בשטח יהיה בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המנחה. 2. לעת התכנון המפורט של מערכת הניקוז בכלל ומובל נחל גזר המוצע בפרט יש לקבל את אישור רשות הניקוז. 3. תובטח שלא תהיה פגיעה כלשהי מכיוון המתחם המתוכנן לנחל גזר העובר ממזרח לתכנית. 4. הוראות לניקוז משמר נגר: <ul style="list-style-type: none"> יש להשאיר לפחות 15% משטח התכנית לשטחי חלחול במסגרת הקו הכחול של התכנית, לטובת השהייה והחדרה טבעית של נגר עילי. שטחים אלו ימוקמו במורד הזרימה ואגני ההיקוות המתוארים בנספח ההידרולוגיה וניהול הנגר ובתאום מלא עם הידרולוג \ מהנדס ניקוז. שטחים אלו ימוקמו רק באזורים בעלי רגישות הידרולוגית גבוהה או לכל הפחות אזורי רגישות א'. עודפי נגר מיתר המתחם יעברו להשקיה ו/או למערכת הניקוז. 5. מרבית מי הגשמים יופנו לשטחי ההשהיה והחלחול הנמוכים מסביבתם ומפתחי מערכת הניקוז, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים, רק עודפי נגר יופנו למערכת הניקוז. 6. ינקטו אמצעים להקטנת ספיקות וכמויות הנגר העילי ע"י הגדלת החדרת מי הנגר לתת הקרקע באמצעים מתאימים במידת האפשר. במידה ויוחלט על הקמת מתקני החדרה, יש לקבל אישור רשות המים על פי דין. 7. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" תוך הקפדה מלאה על הפרדה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ומי תהום. 8. אין לבנות בנייה משמרת נגר בתחום המוגדר לתעשייה, תעשייה קלה, ומלאכה מחשש לזיהום מי הנגר ומי התהום. במידת הצורך, מי נגר מאזורים אילו יעברו לטיפול בטרם העברתם למערכת הניקוז. 9. בתכנון דרכים וחניות בתחום מגרשים ביעוד "מחנה צבאי", וכן במגרשים 401, 402, 404 ו-405 ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים, מוליכים וחדירים למים. | |
| <p>שימור</p> <p>6.5</p> <p>סימון בתשריט: אתר/מתחם לשימור</p> <p>על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסת אתר לשימור. 2. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית או הולמ"ב תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת תיק תעוד מלא ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור. 3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר שיאושר ע"י ועדת השימור. 4. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף להמלצת ועדת השימור. | |



6.5

שימור

סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

5. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התייעוד ובהמלצת ועדת השימור.
6. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התייעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
7. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.
8. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.
9. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התייעוד המלא. ועדת השימור רשאית לקבוע את אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי גמר ואופן ביצוע העבודות ולקבוע לשם כך תנאים בהיתר, ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה, וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לתוספות הבנייה.
10. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכי"ב על גג המבנה.
11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.
13. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:
- (א) תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
- (ב) תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
- (ג) חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.
- (ד) הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.
- (ה) הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.
- (ו) הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.

6.6

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע משרד הבטחון על פי תנאי רשות העתיקות.

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

מעמדם הסטטוטורי של עצים אלו מחייב ולא ניתן לשינוי אלא בהסכמת פקיד היערות ו/או נציגו.

1. בכל מהלך התקופה ממועד זה ועד למימוש התכנית על המחזיקים בקרקע לשמור על העצים הקיימים.

לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ.

2. עם תחילת ביצוע עבודות פיתוח באתר תהיה זו חובת משרד הבטחון לתחום ולגדר את העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.

3. משך כל התקופה, אחראי המקום המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות העירונית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.

4. המחזיק בשטח בו מצוי העץ יתחזק את העץ ויטפל בו בהתאם להוראות האגרונום לרבות טיפולי גיזום נוף ו/או שורשים ככל שיידרש, טיפולים במחלות ומזיקים. כל עבודות הטיפול התחזוקה ייעשו ע"י בעל מקצוע ובאחריות בעל הזכויות בשטח.

5. בעלי הזכויות במקום בו גדל העץ יהיו אחראים גם לבטיחות העץ ולכל נזק מכל סוג שהוא, במידה ויהיה לעץ ו/או למשתמשים הנמצאים בשטח התחום ע"י היטל צמרת העץ.

6. בכל מקרה של העתקת עץ שהותר להעתקה ו/או צורך בשינוי התנאים הקיימים בקרבת העץ המיועד לשימור- יש לבצע את העבודה בזהירות המרבית ורק לאחר תקופת הכנה מתאימה ובלוח זמנים ובמועד המתאים כפי שייקבע ע"י האגרונום.

7. כחלק מהליך העתקה ו/או גיזום עץ יש להתקין מערכת השקיה בטפטוף לכל תקופת הכנת העץ לקראת ההעתקה וגם לאחר שתילתו במקום החדש ועד קבלת ווידוא קליטה מחדש.

8. כל עץ המוגדר לשימור- יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.

9. סביב כל גזע עץ לשימור יש לשמור אדמה גלויה וללא כיסוי השטח בריצוף ו/או כל חומר אחר העלול לאטום את השטח ולפגוע במערכת השורשים של העץ.

10. כל פיתוח צמוד לעץ יבטיח גם אי פגיעה מכנית במערכת השורשים של העץ העלולה לערער את יציבותו וזקיפותו.

11. כל פיתוח עתידי יבטיח מרחב גידול וצמיחה לעץ, לא תורשה פגיעה מכל סוג בחלקים הקיימים. במקרה של צורך בהשלמת ותוספת צמחיה חדשה- יש להתאימה לקיים.

12. יש לתאם גבהי פיתוח עתידי לכדי ניקוז לאיזורי שימור העצים זאת לצורך שימור נגר עילי והשקיית העצים. שינויים טופוגרפים יתואמו מול פקיד היערות ואדריכל התוכנית המפורטת.

13. בכל מקרה של חובת גיזום חלק מנוף העץ- המיועד לשימור ו/או המיועד להעתקה יש לעשות זאת במידה המינימלית ומבלי לפגוע בשאר חלקי העץ. כל הגדמים ומקומות הגיזום יימרחו בחומרי צמיחה וחיטוי מתאימים.

14. בכל מקרה של העתקת העצים תיעשה ההעתקה בעזרת מנופים, כלי חפירה מכניים וחגורות רחבות לצורך הנפת העץ והעברתו. לא יורשה שימוש בשרשרות ו/או כבלי מתכת העלולים לפגוע במערכת השורשים, בגזע העץ ו/או בנוף העץ.

15. העתקת עצים היא פעולה אגרוטכנית המחייבת לזי צמוד של אגרונום. העתקת העצים תיעשה בעונה המתאימה. בחלק מסוגי העצים יש להכין את העץ מספר חודשים לפני מועד



| | |
|------------|---|
| 6.7 | שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור |
| | <p>ההעתקה בפועל. הכל בהתאם להוראות האגרונום ובכפוף לרשיון העתקה מפקיד היערות.</p> <p>16. העתקת עצים תיעשה תמיד עם גוש אדמה מקומית סביב מערכת השורשים ושתילה חוזרת תוך מספר שעות בבור עם תוספת דשנים והשקיה מלאה.</p> <p>17. בעתיד, בכל מקרה של חובת הטמנת קווי תשתית תת קרקעיים בצמוד לעצים הקיימים, יש להימנע מקרבת יתר למערכות שורשים של העצים לשימור. במידה ואין ברירה ויש צורך להתקרב לגזעים ו/או מערכות שורשים קיימות- יש לעשות פעולות הכנה של חיתוך שורשים הדרגתי במשך מספר חודשים ולאפשר לעץ לפתח מערכת שורשים חליפית. חיתוך השורשים הסופי והטמנת קווי התשתית החדשים בקרקע ייעשה רק לאחר קבלת אישור האגרונום. הטמנת קווי התשתית החדשים תיעשה רק לאחר האישור הנ"ל.</p> <p>18. בתכנון המפורט יוגש מסמך אגרונום הכולל הנחיות מדויקות לבטיחות עצים במרחב העירוני, כולל מפרט טיפול בעצים.</p> <p>19. כל הדרישות לעיל, מחייבות הן את משרד הבטחון, את חב' נתיבי ישראל והן את הרשות העירונית.</p> <p>20. כל פעולת כריתה או העתקה, בין אם העץ לשימור או לכריתה, מחייבת אישור פקיד היערות.</p> |



| | |
|------------|--|
| 6.8 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו תאום עם רת"א לקבלת הנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לתחילת ביצוע עבודות להקמת מבנה שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו העברת הודעה על כך לרת"א. ההודעה תכלול את מועד תחילת ביצוע העבודות ומועד צפוי לסיום העבודות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר להקמת מתקן עזר לבניה שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני השטח הינו אישור רת"א בכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ולהארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. בקשה להקמת עגורן יש להעביר לרת"א.</p> <p>4. תנאי למתן היתר איכלוס למבנה שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו העברת תרשים עדות ("As Made") לרת"א הכולל תצהיר מודד על גובה המבנה הסופי ותצהיר של מהנדס חשמל על התקנתה ותקינותה של תאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה במידה ונדרשה ע"י רת"א.</p> <p>5. בתחום מגבלות הבניה, גובה המבנים לא יעלה על 148 מטר מעל פני הים.</p> |



| | |
|------------|--|
| 6.9 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | <p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו ע"י מדינת ישראל וירשמו על שם מדינת ישראל.</p> |

7. ביצוע התכנית

| | | |
|-----------------|--|---------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע | |
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
| 1 | <p>א. הקמת תשתיות ודרכים בגבולות התכנית.ב.</p> <p>הקמת בינוי חדש בהיקף בינוי כולל של עד 100,000 מ"ר.</p> | ללא התניות. |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|---|
| 2 | בקשה להיתר בניה מעל 100,000 מ"ר בתחום המחנה הצבאי. | <p>1. היתר למסוף תחבורה ציבורית במגרש 101.</p> <p>2. הסדרת דרך גישה נאותה להולכי רגל ושביל אופניים כולל תאורה, מתחנות הרכבת רמלה דרום ו/או לתחנה הקיימת.</p> <p>3. אישור להקמת מבנה דרך המחבר את כביש 44 עם כביש 1 בתכנית זו (מגרש 201), הכולל הפרדה מפלסית בחצית מסילת רכבת ומסוף תח"צ במגרש 204.</p> <p>4. חיבור המחנה הצבאי אל מערכת הביוב האזורית ואל מט"ש איילון, כולל שדרוג תחנת שאיבה רמלוד וקו ביוב מתחנת רמלוד למט"ש איילון. ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשלב 2 בהתאם להתקדמות עבודות שדרוג תחנת השאיבה וקו הביוב, באישור משרד הבריאות.</p> <p>5. תוצב בשטח המחנה תחנת ניטור אויר בתאום עם משרד להגנת הסביבה.</p> |
| 3 | בניה בתחום השטח לתכנון בעתיד ובשטח ביעוד מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור. | אישור תכנית מפורטת לשכונת מגורים באישור ועדה מחוזית. |
| 4 | השלמת העברת כל הבסיסים ובניה מעל 350,000 מ"ר. | אישור משרד התחבורה לבה"ת עדכני והטמעת שלביות על פי מסקנותיה. |

7.2 מימוש התכנית

30 שנה.

תכנית 415-0322115 - מתחם רחבעם

רשימת אתרים לשימור

| מס' האתר | שם האתר | גוש | חלקה | מיספור האתר בסקר התעוד המקדים |
|----------|-------------------------|------|------|-------------------------------|
| 1 | מבנה אבן | 4405 | 19 | 1 |
| 2 | מגדל פיקוח | 4405 | 19 | 2 |
| 3 | מבנה אבן | 4405 | 19 | 3 |
| 4 | האנגר אבן | 4405 | 19 | 4 |
| 5 | מפקדה ראשית | 4405 | 19 | 5 |
| 6 | מבנה קשר | 4405 | 19 | 6 |
| 7 | גשר תשתיות | 4405 | 19 | 15 |
| 8 | מבנה אבן | 4405 | 19 | 9 |
| 9 | מבנה אבן | 4405 | 19 | 10 |
| 10 | מבנה לבנים | 4405 | 11 | 12 |
| 11 | מבנה לבנים | 4405 | 11 | 13 |
| 12 | עמדת הגנה | 4405 | 19 | 16 |
| 13 | גן המפקדה | 4405 | 19 | 22 |
| 14 | קבוצת עצים – גשר תשתיות | 4405 | 19 | 28 |



נספח בינוי, פיתוח ועיצוב המחנה הצבאי

מחייב

תכנית מס' 415-0322115

מתחם רחבעם





עורך: יורם מילר, מילר בלום - תכנון סביבתי בע"מ

08/11/2018



| א. | הוראות פיתוח |
|----|--|
| 1 | מטרת העיצוב הנופי והחזותי בכלל ושל עבודות הפיתוח הסביבתי בתחום המחנה בפרט, הוא לשלב את מתקני האתר המוקם עם הצרכים הייעודיים והתפעוליים בשגרה ובחירום. התכנון ישתלב עם הסביבה האופיינית הקיימת באתר, יענה לצרכי משתמשי היחידות השונות וייצר סביבת עבודה, תפעול, שהייה ומחיה המשלימים ושזורים זה בזה. מחנה זה מפותח כפרויקט דגל ובו רמת פיתוח גבוהה, התכנון מודרני ואיכות החיים בו גבוהה. |
| 2 | התנייחות התוכנית תכלול את תכנונם ועיצובם של דרכי המחנה ומדרכותיו, איי תנועה, מתחמי מנהלות ומבנים ייעודיים, שטחים פתוחים בתחום המחנה וכן שילוב תכנית הבינוי בתחום שטח המחנה. מההיבט האדריכלי-עיצובי התכנון, חומרי הגמר והאלמנטים הפיסיים השונים ייצרו שפה אדריכלית ותפקודית בעלת חזות עיצובית אחידה למחנה בהתחשב בגודלו ופרישתו הרחבה של האתר. הצמחייה תותאם לתפקודה תוך בחירה של סוגים וזנים העמידים לתנאי הסביבה והאקלים, חסכוניים בצריכת המים ונוחים לאחזקה. |
| 3 | באתר ימוקמו מקבצי חניה לשימוש המבקרים והחיילים וכן מתחמי חניות פנימיים. במתחמי החניות החיצוניים ינטעו עצי צל בין החניות, במרווחים של כ-5 מקומות חניה. העצים יהיו עצים בוגרים בעלי קוטר גזע של 2" ובגובה 3 מ' לפחות. העצים יהיו מסוג שאינו מהווה מטרד לרכב. ניתן יהיה לשלב שתילה של שיחים נמוכים בנוסף לנטיעת העצים. |
| 4 | המדרכות תהיינה מאספלט ו/או תרוצפנה בריצוף משתלב מסוגים שונים במרקם ובמידות שונות בהתאם לתפקודם ובאופן שיאפשר חלחול מים לקרקע, כחלק מהתכנון המפורט. במדרכות ישולבו מעת לעת מקטעים בעלי פיתוח מוגבר לצורך תפקודי כגון אזורי מנוחה, המתנות להסעות וכו'. כמו כן, במסגרת פיתוח, יכללו בין היתר אמצעי הצללה, ישיבה, ברזיות, אשפתונים וכן נטיעות. מידות אבן הריצוף יותאמו כך שתתאפשר עלייה של רכבי שירות ובטחון בעת הצורך ובמקומות המיועדים לכך. לאורך המדרכות בהתאם למיקום המנחה יתוכננו שבילי אופניים ברוחב מתאים אשר ישמשו את חיילי המחנה לאורכו ורוחבו של האתר. |

| | | |
|--|---|-----------|
| | <p>5 יתוכננו מדרכות באופי דומה בכל רחבי הבסיס עם נקודות מוקד באזורים מאוכלסים ובמפגש עם מבנים מאוכלסים.</p> <p>דרכים בין אזורים ללא מדרכות יעוצבו ויתוכננו למטרות ייצוב קרקע והבטחת ניקוז. צמתי דרכים ומעגלי התנועה יתוכננו, יודגשו ויאופיינו ע"י צמחיה ואלמנטים עיצוביים אשר יקלו על זיהויים ועל התמצאות מרחבית לרבות שימוש בפסלים ואלמנטים פיזיים נוספים.</p> <p>שטחים פתוחים בין המבנים יפותחו בהתאם לייעודם ורמת השימוש שלהם להולכי רגל. תישתל צמחיה להצללה, פרגולות וספסלים ימוקמו לאורך דרכים ושבילים.</p> <p>באזורים בעלי פעילות נמוכה ידולל הפיתוח והעיצוב הסביבתי בהתאמה. באזורים ללא אוכלוסייה קבועה יתוכנן עיצוב מינימלי למעט צרכים הנדסיים, עיצוב קרקע ניקוז וחיבור האלמנטים ע"י שימוש בעבודות עפר.</p> | 5 |
| | <p>6 יש לנקוט צעדים למניעה והתפשטות של מינים פולשים ע"פ ההנחיות.</p> | 6 |
| | עיצוב פיתוח בינוי | ב. |
| | <p>1 עיצוב נופי סמוך למבני המחנה: הטיפול הנופי במחנה יתאים לצרכים התפעוליים של המבנים והאלמנטים התפקודיים שבסביבתם.</p> <p>בסמוך למבנים ייעודיים כגון מנהלות, מפקדות וכו' יודגשו מעברים, מדרכות ורחבות ייעודיות בהתאם לתפקודם הנדרש.</p> <p>עצים יינטעו במקומות מוסכמים.</p> | 1 |
| | <p>2 בכניסה תעוצב טיילת ורחבת התכנסות אינטנסיבית שתהווה מקום וציר תנועה לכניסה למחנה. הטיילת עתידה להיות מעוצבת ומודרנית שכן זוהי קבלת הפנים לצה"ל.</p> <p>בהמשך ובתוך הבסיס ישנה טיילת צפון דרום ומזרח מערב שבה נעים רב החיילים במהלך היום וגם היא תהיה אינטנסיבית לשימוש ואחזקה. זוהי עתידה להיות טיילת רחבה ומוצלת רווית צמחיה ונעימה לטיול.</p> | 2 |
| | <p>3 אזורי החניה יופרדו מדרכי הכניסה על ידי מתלול מתון בעל שיפוע 1:3 דו צדדי. פני המדרון יישתל ויינטע בהתאם לצורך לכדי יצירת גבעות הפרדה ויזואליות. בחניונים ישתלו עצים רבים לכדי מיסוד מדבר הרכבים.</p> | 3 |
| | <p>4 במבנים ייעודיים בהן נוכחים רבים, רמת הפיתוח והעיצוב הסביבתי תהיה אינטנסיבית. מידות הרחבות המרוצפות, הפרגולות, רוחב השבילים, כמות הספסלים ושאר ריהוט הרחוב יותאמו לרמת השימוש. הגינון יהיה חסכוני בצריכת המים ונוח לאחזקה ויכלול מדשאות, שיחים, צמחיה משתרעת וזוחלת, סלעים ו"גינון יבש".</p> | 4 |
| | <p>5 במבנים בעלי רמת אכלוס נמוכה, הפיתוח והעיצוב הסביבתי יהיה ברמה דומה ללא אלמנטים מיוחדים ובגדלים וכמויות מוקטנים ומותאמים לצרכים.</p> | 5 |
| | <p>6 במבנים ייעודיים תפעוליים עם נוכחות אנושית מעטה רמת הפיתוח והעיצוב הסביבתי תהיה מינימלית ותיצור תנאי עבודה וקשרים תפקודיים כאשר המבנה בפעילות. עיקר הפיתוח והעיצוב הסביבתי הינו למטרות ייצוב הקרקע, ניקוז והתאמת גבהים למבנים.</p> | 6 |

| | | |
|---|--|----|
|  | <p>7 קירות תמך בפיתוח, במידה וידרשו, יהיו מבטון מעוצב ו/או יחופו בכל חלקיהם הגלויים בחומרים ובעיצוב אשר יתרום להטמעתם בשטח תוך כדי שילובם במבנים סמוכים.</p> <p>קירות תומכי כביש באזורים של ירידה לחניות תת-קרקעיות יעוצבו ויוארו על ידי תאורה שקועה/חיצונית באופן אשר ישלבם במבנה ובסביבה הקרובה.</p> | 7 |
|  | <p>8 הגידור החיצוני והפנימי של המחנה יתוכנן ויעוצב בהתאם להנחיות הביטחוניות והבטיחותיות המופיעות בנספח הביטחון הנלווה לפרויקט ויוצג במסגרת הולמ"ב. בחזית המזרחית של המחנה תתוכנן גדר שתשתלב עם הבינוי ובתיאום עם אדריכל הבניין.</p> <p>בחזית המערבית של המחנה, במגרשים 102 ו 103, ולאחר סיום תקופת הביניים, יינטעו עצים לצורך יצירת חיץ ויזואלי בין המחנה לבין מגרשים גובלים.</p> <p>תוואי הנטיעות ואופיין יתאים לדרישות הביטחון של המחנה המופיעות בנספח הביטחון הנלווה לפרויקט ויוצג במסגרת הולמ"ב.</p> | 8 |
|  | <p>9 פרגולות, תחנות אוטובוס, אשפתונים, אבני ריצוף המדרכות וכו' יהיו בעלי אופי דומה ומסוגים אחידים בכל רחבי האתר.</p> | 9 |
|  | <p>10 עמודי תאורה יהיו אחידים בכל רחבי האתר בהתאם לנדרש תפקודית. אזורים ייעודיים יודגשו על ידי תאורה מיוחדת.</p> | 10 |
|  | <p>11 מבנים ומכלים לפינוי אשפה ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו ככל הניתן מצירי התנועה הראשיים. במידה וימוקמו סמוך לחזית המבנים הם יוצבו במגרעות סגורות, המשולבת בקיר התומך או הגדר.</p> | 11 |
|  | <p>12 מבנים, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתוך נישות סגורות. הנישות ישולבו בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארון לבין המבנה/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.</p> | 12 |