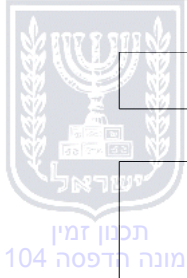


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0205112

צריפין מתחם 6



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון, מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הרובע המוצע נמצא בחלקה הצפון מערבי של העיר ראשון לציון בשטח בו שוכן המחנה "צריפין" המתפנה בעקבות החלטת הממשלה מסי' 3161 מתאריך ה- 17.04.2011 על פינוי והעתקת מחנות צה"ל לדרום הארץ. התכנית מאפשרת הקמת רובע לתעסוקה בשטח מתחם צריפין ע"י מימוש של מתחם 6 בתכנית שלד לפינוי מתחם צריפין וכוללת שטח לתעסוקה ומסחר, למבנים ומוסדות ציבור ולדירור מיוחד. הבינוי המוצע במתחם תוכנן עם התחשבות בעצים לשימור ומבנים לשימור.

הבינוי מורכב מבניינים בגובה של עד 15 קומות ומיועדים לתעסוקה, מוסדות ציבור ומסחר. הבניינים תוחמים רחבה ציבורית שמהווה את "לב המתחם" במרכזו ישנם ארבעה מבנים לשימור המיועדים למוסדות ציבור ומסחר. הרחבה המרכזית מתחברת לפארק לינארי העתיד לחבר בין כל השכונות שיקומו לאחר פינוי המחנה הצבאי, ויכיל חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל, שבילי אופניים וכו'.. בתחום התכנית מתוכנן לעבור הקו החום של הרכבת הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	צריפין מתחם 6
		מספר התכנית	413-0205112
1.2	שטח התכנית		342.324 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון, מצפה אפק
קואורדינאטה X	184500
קואורדינאטה Y	652750

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לרחוב הרצוג. מצפון לבית חולים אסף הרופא. וממערב לכביש 44.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות:

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4235	מוסדר	חלק		1, 42
4236	מוסדר	חלק	14-17, 35, 42	8, 11, 19, 22-23, 26, 31-34, 36-41, 43
4237	מוסדר	חלק		5, 7
4239	מוסדר	חלק		1

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

גלילית מחוז המרכז, מצפה אפק

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4.2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אושרה בועדה למר"מ ב-30.6.2019, בהתאם להוראות פרק ח', סעיף 1 ו' לתמא/4/2	אישור ע"פ תמ"א	תמא/4/2
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
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1/1
02/09/2001	3927	5015		החלפה	רצ/1/15/36
17/12/2008	1191	5883		החלפה	רצ/1/15/36/2
20/06/2013	5408	6611		החלפה	רצ/1/15/98
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
26/11/2019	1616	8548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47/א/1. הוראות תכנית תמא/47/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/47/א/1/2



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				מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1250	43	05/05/2019	אלדד שרוני	14: 19 13/06/2019	מסמך סביבתי לתב"ע	לא
הריסות ופינויים	מחייב	1: 1250	1	29/05/2019	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	10: 01 16/06/2019	נספח בינוי להריסה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/07/2019	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	10: 39 03/07/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	18/02/2020	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	11: 22 20/02/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/07/2019	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	10: 40 03/07/2019	חתכים	לא
תנועה	רקע	1: 1250	57	23/08/2017	אייל קראוס	11: 53 28/05/2019	בה"ת	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	10/12/2019	גבריאל לוטן	11: 01 16/12/2019	נספח כבישים	לא
סקר איכות קרקעות	מנחה		124	21/05/2015	אורי אמית	10: 33 04/05/2016	דו"ח סקר היסטורי	לא
תיעוד ושימור	מחייב		135	01/03/2016	משה שפירא	13: 01 04/05/2016	נספח שימור	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	18/02/2020	אייל קראוס	10: 45 18/02/2020	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	18/02/2020	אייל קראוס	10: 46 18/02/2020	תכנית וחתכים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	04/02/2020	יורם מילר	09: 43 20/02/2020	נספח נופי - תכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	10	23/06/2019	יורם מילר	10: 43 03/07/2019	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	19/02/2020	יורם מילר	20: 12 05/03/2020	נספח עצים בוגרים	לא
מים	מנחה		5	25/12/2017	גיל הרסון	10: 26 25/12/2017	פרשה טכנית מים	לא
ביוב	מנחה		6	28/05/2019	גיל הרסון	11: 58 28/05/2019	פרשה טכנית ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		19/02/2020	גיל הרסון	10: 21 19/02/2020	נספח ביוב- תכנית	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים - תכנית	10: 21 19/02/2020	גיל הרסון	19/02/2020		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח שימור מי נגר	09: 07 25/12/2017	שמוליק בדולח	20/11/2017	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז - תכנית	09: 10 03/03/2020	שמוליק בדולח	01/03/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז

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 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן		מאיר בוכמן אדריכלים	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881007		buchman.arc h@gmail.co m
אדריכל	אדריכל	איילת הוקמן - ערכה בהשתתפות	8085779	מאיר בוכמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	052-8767993		ayelet.hoek@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	שמוליק בדולח	6533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים	נתניה	(1)	7	073-7903900		
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד, מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	techmad@net vision.net.il
יועץ תשתיות	מהנדס	גיל הרסון	114887	אי.אי.טי הנדסה וטכנולוגיה סביבתית (ישר אל) בע"מ	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון	36	03-5622638	03-5611149	eet@netvisio n.net.il
מהנדס כבישים, ע"ע וניקוז	יועץ תחבורה	גבריאל לוטן	10980	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	רמת גן	ראש פנה	37	03-6775591	03-6775594	glotan@netvi sion.net.il
אדריכל נוף	אדריכל	יורם מילר	14900	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@mille r-blum.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	הרטום	17	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr oads.co.il
	יועץ סביבתי	אורי אמית		אדמה אפיון ושיקום אתרים בע"מ	ירושלים	(2)		08-6432999		info@adama- israel.co.il
יועץ שימור	אדריכל	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה	יועץ	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: גיבורי ישראל, 7 נתניה.

(2) כתובת: ת.ד. 4232.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 104

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**

הקמת רובע תעסוקה הכולל מסחר בקומות הקרקע ומגרשים עבור דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים ליעוד תעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הנחיות והוראות ליעודי קרקע ולשימושים המוצעים בתכנית.
3. קביעת הנחיות להתוויית קווי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והולכי רגל ושלביות ביצוע ליישומם.
4. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שמושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
5. התוויית דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות לפיתוח פארק/גן ציבורי.
9. קביעת מתחמים ואתרים לשימור והשימושים המותרים בהם, וכן מתן הוראות לשיקומם ולפיתוחם, בהתאם למפורט בתכנית ובמסמכה.
10. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 104תכנון זמין
מונה הדפסה 104

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	301
תעסוקה	916 ,915 ,307
מתקנים הנדסיים	611
מבנים ומוסדות ציבור	302
שטח ציבורי פתוח	6200 ,615 ,614 ,610 ,608 ,603 ,602
פארק / גן ציבורי	606 ,605
דרך מאושרת	7050 ,7041 ,7010
דרך מוצעת	7051 ,709 ,706 - 701
דרך ו/או טיפול נופי	619
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	920 - 917

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	920 - 917
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	7050 ,7010
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	705
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	302
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	917
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	606 ,605
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	610
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	916
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	7010
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	705 - 703
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	605
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7050 ,7010
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	705
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	605
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד	301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	7010
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	706 ,704 - 701
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	605
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	615 ,614 ,603 ,602
חזית מסחרית	דיור מיוחד	301
חזית מסחרית	דרך מוצעת	706 ,703 ,702
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	302
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	615 ,614 ,610 ,608 ,603
קו בנין עילי	דיור מיוחד	301
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	7010

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	702, 701
קו מים 4" ומעלה	פארק / גן ציבורי	605
רצועת מתע"נ	דרך ו/או טיפול נופי	619
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	7050, 7041, 7010
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	706 - 702
רצועת מתע"נ	מתקנים הנדסיים	611
רצועת מתע"נ	פארק / גן ציבורי	606
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	6200, 614

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28,085.96	8.20
רצועת תשתיות	20,773	6.07
שטח חקלאי	293,465.23	85.73
סה"כ	342,324.19	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיר מיוחד	13,401.01	3.91
דרך ו/או טיפול נופי	5,046.39	1.47
דרך מאושרת	27,988.62	8.18
דרך מוצעת	53,333.74	15.58
מבנים ומוסדות ציבור	12,885.35	3.76
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,020.91	0.59
מתקנים הנדסיים	1,363.51	0.40
פארק / גן ציבורי	167,255.73	48.86
שטח ציבורי פתוח	36,076.21	10.54
תעסוקה	22,949.11	6.70
סה"כ	342,320.57	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים. ב. שטחי מסחר ומשרדים, הסעדה, סדנאות, גלריות לאמנות וכיו"ב. ג. בתאי שטח 917-920 קיימים ארבעה מבנים לשימור.</p>
4.1.2	הוראות
א	שימור הוראות בנוגע לאתרים לשימור בסעיף 6.17.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות ציבוריים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע, שימור עצים, תאורה ומתקני מחזור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום תא שטח 610 בנינים לשימור, עליהם יחולו הוראות סעיף 6.17. תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אשור תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד. להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תומכים בין שטחי השצ"פ ובין הדרכים. ככל שתידרש הקמת קיר תומך בין שצ"פ ובין הדרכים או המגרשים הגובלים, גובהו לא יעלה על 1.2 מ'. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ותלווה בחו"ד של אגרונום. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שטחי התעסוקה. תכנון ופיתוח השצ"פ יאפשר חידור, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז. מי הנגר יופנו ככל האפשר להשקיה של הצמחייה. בשטחים ציבוריים פתוחים תותר הקמת חדרים טכניים מתחת למפלס הקרקע הכוללים מתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המתע"ן בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> הקמת תחנות ההשנאה/חדרים טכניים עבור הרכבת הקלה תותר בשצ"פ במרחק של עד 15 מ' מגבול זכות דרך מס' 10. שטח כל חדר טכני לא יעלה על 780 מ" וניתן יהיה להקימו בקומה אחת בתת הקרקע או יותר. תותר הקמת חצר משוקעת ("חצר אנגלית") לשימוש החדר הטכני. המיקום המדויק של חדר טכני בתחום השצ"פ ייקבע בתאום בין מהנדס הועדה המקומית לבין הגורם המוסמך לתכנן ולהקים את המתע"ן. במפלס הקרקע של השטח בו יוקם החדר הטכני יותרו פתחי איורור, פתחים לצורך גישה והכנסת ציוד. תכנית הפיתוח במקום בו יוקם החדר הטכני תיעשה באופן שתצמצם, ככל ניתן, שהיית אדם ממושכת במקום. התשתיות המשרתות את החדר הטכני יחוברו לרצועת המתע"ן במעבר תשתיות תת קרקעי. תנאים להיתר/הרשאה או תכנון מפורט לפי ביצוע להקמת חדרים טכניים כאמור, יהיו כאמור בתת"ל 72 ב'. בתחום תאי שטח 602,603,614,615, הנחיות מיוחדות, בהם תותר טיילת רציפה. לעת מתן

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>היתר בניה ראשון תקבע הועדה המקומית כללים מחייבים לכלל תכנית עיצוב הטיילת. 11. בתא שטח 620 תתאפשר גישה לרכב עבור תחנת השאיבה המתוכננת בתא שטח 611. 12. לא תותר חניה בשטח ציבורי פתוח.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי השטח הציבורי הפתוח בתא שטח 610 יפותח ככיכר עירונית, רוב שטח המגרש ייועד לריצוף, גינון, ספסלי ישיבה, מצללות והכל למען תנועת הולכי רגל ושהייתם בכיכר, כמו כן תא שטח 608 יאפשר מעבר רציף אל הפארק בתא שטח 605, ברוחב שלא יפחת מ 35 מטר. החיבור בין תאי שטח 608 לתא שטח 605 המהווה פארק יהיה קוהרנטי, תנאי לפיתוח השצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית.</p>
4.3	פארק / גן ציבורי
4.3.1	<p>שימושים א. גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות ציבוריים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע, שימור עצים, תאורה ומתקני מחזור. ב. שטחי איגום המיועדים לנגר עילי ולניקוז בהתאם למסומן בנספח הניקוז. ג. חניה.</p>
4.3.2	<p>הוראות א עיצוב פיתוח ובינוי 1. הפארק הלינארי חוצה רשויות ומחבר את אזורי הנופש המטרופוליני במרחב, הפארק מהווה חלק מפרוזדור ירוק המחבר בין כל שכונות צריפין החדשות. 2. הפארק ישמש לתנועת הולכי רגל ואופניים במרחב וחיבור אל שבילי הצירים בשכונות הגובלות. 3. בתחום הפארק קיימים מספר רב של עצים וחורשות. על התכנון לתת פתרונות מיטביים לשמירת העצים המיועדים לשימור. 4. בפארק תשולב תאורה שתמנע זיהום אור. 5. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולנצל את ערוץ הניקוז הקיים בשטח. 6. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. 7. תנאי לפיתוח הפארק עריכת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. התכנית תתייחס בין היתר לחיבור שטחי הפארק עם המבנים המיועדים לשימור המצויים בתחומו. 8. מי הנגר יופנו להשקיית העצים המיועדים לשימור. 9. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן. 10. שטחים להשהיית מי נגר שטחים לא מרוצפים, לא בנויים, יתוכננו כך שיהיו נמוכים יותר מהסביבה. 11. תשתיות - סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה בתא שטח: 605, תא שטח זה מיועד להנחת קו מקורות, ראה גם אזור המסומן כהנחיות מיוחדות. בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות פיתוח יתואמו עם חברת מקורות. 12. פיתוח הפארק יבוצע בד בבד עם אכלוס מתחם התעסוקה.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

<p>4.3 פארק / גן ציבורי</p> <p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. בפארק תותר חניה עילית מגוננת בהיקף של עד 5% משטח הפארק וחניה תת קרקעית בהיקף של עד 5% משטח הפארק. בחניונים המצויים בשטח הפארק ישתלו מספר רב של עצים לכדי יצירת חניית מטע. 2. החניה העילית והתחתית תהיינה חופפות עם כניסה משותפת.</p>	<p>4.3</p>
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>דרך ציבורית לתנועה מוטרית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות הכוללות תאורה, צמחיה, רהוט רחוב, חניה, מסלולי אופניים, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. 2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'. 3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ' בשבילים דו סטריים. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'. 5. במפגש בין דרכים ובין שטחים ציבוריים פתוחים או בין דרכים ובין שטחים למבנים ומוסדות ציבור, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים. 6. יתאפשר מעבר הולכי רגל, במישור כביש מס' 1 בין תא שטח 608 (רחבה ציבורית) לתא שטח 605 (הפארק האזורי). מעבר הולכי הרגל יתבצע באופן שיגשר על כביש 1 והכביש עצמו מחופר. הולכי הרגל ילכו מעל כביש 1 במפלס מישורי. 7. יתאפשר מעבר הולכי רגל עילי או תחתי החוצה את כביש 10, בין בית החולים- אסף הרופא למתחם 6, תתאפשר גמישות של עד 200 מ' במיקום המעבר, מיקומו המדויק יבחן בתאום עם בית חולים אסף הרופא וחברת נת"ע. 8. יתאפשר מעבר עילי או תחתי בין תא שטח 605 לתא שטח 606 בתחום הפארק. מעבר עילי או תחתי החוצה את כביש מס' 10 ואת תוואי הרק"ל ייעשה בתיאום עם נת"ע. 9. תתאפשר כניסה לבית החולים אסף הרופא מכביש מס' 1. 10. מיקום תחנת הרכבת הקלה הוא עקרוני. 11. בתא שטח 704, 705 רצועת מתע"נ - ע"פ הנחיות משרד התחבורה. 12. תשתיות - סימון מהתשריט: קו מים 4" ומעלה בתאי שטח: 701, 7010. תא שטח זה מיועד להנחת קו מקורות, ראה גם אזור המסומן כהנחיות מיוחדות. בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות פיתוח יתואמו עם חברת מקורות. 13. תנאי לפיתוח הדרכים בתחום רצועת המתע"ן הוא תיאום מול נת"ע.</p>	
<p>4.5 דיור מיוחד</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>



4.5	דיור מיוחד
	<p>1. בתא שטח 301 לדיור מיוחד, לא יותר שימוש למגורים רגילים אלא יכלול רק מעונות סטודנטים, מגורי סגל, מלונית וכדומה המשרתים את הפעילות הרחבה של בית החולים אסף הרופא.</p> <p>2. מסחר נלווה כחזית מסחרית בקומת הקרקע.</p> <p>3. שימושים לצרכי ציבור עבור- שימושי חינוך, קהילה, דת, רווחה וספורט.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בחוק המקרקעין אשר יתחזק את הרכוש המשותף.</p> <p>2. גודל דירה לא יעלה על 65 מ"ר עיקרי.</p> <p>3. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.</p> <p>4. לא תותר מכירת דירות בדיור המיוחד. רישום הבניין יהיה כיחידה אחת ולא ניתן יהיה לפצל לתת חלקות ולרשםם בנפרד.</p> <p>5. תכסית המרתפים לא תעלה על 80%.</p> <p>6. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון על מנת לאפשר חלחול מי נגר.</p>
4.6	תעסוקה
4.6.1	שימושים
	<p>תעסוקה כולל משרדים, מעבדות, ומכוני מחקר. בקומת הקרקע תוקם קומה מסחרית או חזית מסחרית ותעסוקה בהתאם לחזית המסחרית כמסומן בתשריט.</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע, מיקום החזיתות המסחריות תהיינה ע"פ המסומן בתשריט. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.</p> <p>2. יותר קירווי אקלימי בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנים.</p> <p>3. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית. בתא שטח 610 תתוכנן רחבה מרכזית ציבורית שתתוחם ע"י החזיתות המסחריות. הכיכר תהווה מקום כינוס לציבור ותהיה פתוחה ככל האפשר כך שתאפשר כינוסים ופעילות קהילתית.</p> <p>4. החזית המסחרית תלווה את מפלס הרחוב או השצ"פ בגובה 0.0.</p> <p>5. שימושי המסחר יותנו במימוש ובנייה של התעסוקה.</p> <p>6. תכסית המרתפים לא תעלה על 80%.</p> <p>7. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון על מנת לאפשר חלחול מי נגר.</p> <p>8. תתאפשר הצרחה של ייעוד מגרשי התעסוקה מתאי שטח 915-916 לתא שטח 302, בכפוף לאמור בהערה ח' לטבלה 5.</p>
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים

מתקנים הנדסיים	4.7
בתא שטח 611 מתקן הנדסי לטובת תחנת שאיבה לביוב.	
הוראות	4.7.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 611 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב, מהתחנה ישמר רדיוס מגן של 50 מטר.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.8
שימושים	4.8.1
<p>מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקנים ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים, משרדי ממשלה, בתי משפט, משרדי הרשות המקומית, תחנת משטרה, כיבוי אש ושירותי חירום.</p> <p>2. מסחר נלווה לשימושים הציבוריים בקומת הקרקע.</p> <p>2. תחנות שנאים, תשתיות ומתקני מיחזור.</p> <p>3. חניה ציבורית.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים שונים .</p> <p>5. שימושי המסחר יותנו במימוש ובנייה של מוסדות הציבור.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>א חניה</p> <p>א. חניה ציבורית עילית לא תעלה על 5% משטח המגרש.</p> <p>ב. תכסית המרתפים לא תעלה על 80%.</p> <p>ג. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון על מנת לאפשר חלחול מי נגר.</p> <p>ד. תתאפשר הצרחה של ייעוד מבנים ומוסדות ציבור מתא שטח 302 לתאי שטח 915 ו-916, בכפוף לאמור בהערה ח' לטבלה 5.</p>	
דרך מאושרת	4.9
שימושים	4.9.1
<p>דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות הכוללת תאורה, צמחיה, רהוט רחוב, חניה, מסלולי אופניים, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>א דרכים</p> <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.</p> <p>2. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ-2.5 מ' בשבילים דו סטריים או בהתאם להנחיות משרד התחבורה. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח תנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>4. יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצורכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p> <p>6. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>7. תתאפשר כניסה לבית החולים אסף הרופא מכביש מס' 1.</p> <p>8. יתאפשר מעבר הולכי רגל, במישור כביש מס' 1 בין תא שטח 608 (רחבה ציבורית) לתא שטח 605 (הפארק האזורי).</p>	

דרך מאושרת	4.9
9. מעבר הולכי הרגל יתבצע באופן שיגשר על כביש 1 והכביש עצמו מחופר. הולכי הרגל ילכו מעל כביש 1 במפלס מישורי.	
דרך ו/או טיפול נופי	4.10
שימושים	4.10.1
צמחיה, רהוט רחוב, מסלולי אופניים, מדרכות, תאורה, דרך, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.10.2
בינוי ו/או פיתוח יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי יופנה להשקיית הצמחייה.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יחידות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	15	(3) 67.5	(2) 65	(1) 50000	27900	9000	36000	8745	307	תעסוקה	תעסוקה		
													1000
4	15	(3) 67.5	(2) 65	(1) 40000	18000	7200	29000	5643	915	תעסוקה	תעסוקה		
													800
4	15	(3) 67.5	(2) 65	(1) 80000	27300	18300	53500	8536	916	תעסוקה	תעסוקה		
													1700
4	8	36	(2) 65	(1) 63750	41100	13550	38000	12871	302	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות		
4	8	36	(2) 65	(4) 48150	42800	18000	22500	13388	301	דיר מיוחד	מבנים ומוסדות		
													1550
4	8	36	(2) 65	(4) 48150	42800	18000	22500	13388	301	דיר מיוחד	דיר מיוחד		
													1750
4	8	36	(2) 65	(4) 48150	42800	18000	22500	13388	301	דיר מיוחד	דיר מיוחד		
													150
2	2					(6)	(5) 432	432	917	מבנים ומוסדות	מסחר ומבנים ומוסדות		
2	2					(6)	(5) 519	519	918	מבנים ומוסדות	מסחר ומבנים ומוסדות		
2	2					(6)	(5) 460	460	919	מבנים ומוסדות	מסחר ומבנים ומוסדות		
2	2					(6)	(5) 608	608	920	מבנים ומוסדות	מסחר ומבנים ומוסדות		
1	2	7		(9) 3340	(8) 8385	(7) 1670	(7) 1670	167456	606,605		פארק / גן		
1	1	6		(9) 300		150	50	250	1365	תחנת שאיבה לביוב	מתקנים הנדסיים		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין כמסומן בתשריט.

ב. יותר קווי בניין אפס לשצ"פ.

ג. שטחי החניה יוכלו במסגרת שטחי השירות המצויינים בטבלה לעיל.

ד. תותר המרה של עד 50% משטחי המסחר לשטחי התעסוקה.

ה. במגרשים 917,918,919,920 תותר המרה של עד 50% משטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור לשטחי מסחר.

ו. לא יתאפשר ניוד שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ז. ראו בתשריט קו בניין עילי בתא שטח 301, התואם את מגבלות התעופה של נתב"ג בשל מנחת המסוקים המתוכנן בבית חולים אסף הרופא.

ח. הוראת גמישות: ניתן להצריח בין תאי שטח 915 ו-916 בייעוד מסחר ותעסוקה לבין תא שטח 302 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מבחינת ייעודי קרקע, שימושים, גובה, קומות ושטחי בניה, כל עוד אין פגיעה במגבלות הגובה כאמור בסעיף 6.15. קווי הבניין והחזיתות המסחריות יהיו ללא שינוי מהמסומן בתשריט. ככל והמנחת יועתק טרם מתן היתר בניה לא ניתן יהיה להצריח בין המגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מסחר ומעל כניסה קובעת.

(2) 80% תכסית למרתפים..

(3) גובה הבינוי יהיה עד 90 מ' מעל פני הים. ככל שמנחת המסוקים בבית החולים אסף הרופא יועתק בפועל למיקום אחר, גובה המבנה לא יעלה על גובה של 134+ מ' מעל פני הים, על פי אישור הועדה למר"מ מיום 30/6/2019..

(4) כולל מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ומעל הכניסה הקובעת.

(5) שטחי הבנייה יהיו בהתאם למצב הקיים, תתאפשר תוספת של עד 10% מעל הקרקע.

(6) ככל שידרשו שטחי שירות, אלה יגזרו מתוך סך השטחים העיקריים..

(7) יותרו מזוננים ובתי קפה. לא יתאפשר יותר מבית קפה אחד ומזנון אחד לכל 50 דונם של פארק..

(8) עבור חניה תת קרקעית.

(9) מעל הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500 : 1 לכל תחום התכנית (להלן תכנית הפיתוח) תובא לאישור הועדה המקומית. אשר תכנית הפיתוח תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

א. סימון העצים הבוגרים לשימור, העתקה וכריתה.

ב. הנחיות להעמדת בניינים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.

ג. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

ד. הנחיות לעיצוב הרחוב: יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.

ה. הנחיות לעיצוב הטיילת: הטיילת תהא רציפה ותהווה זכות מעבר בלתי מוגבלת לציבור.

ו. הנחיות לעיצוב הכיכר העירונית בתא שטח 610, תכנון הכיכר עם שטחי ריצוף, גינון, ספסלי ישיבה, מצללות והכל למען תנועת הולכי רגל ושהייתם בכיכר, הנגשת החזיתות המסחריות שפונות אל הכיכר ומבני השימור הממוקמים בה.

ז. הנחיות לפיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים.

ח. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.

ט. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.

י. הנחיות לתאורת מבנים.

יא. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.

יב. תכנון השטחים פתוחים.

יג. אמצעים לטיפול בנגר עילי ובכלל זה לאגני ניקוז.

יד. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז ולאחר חו"ד רשות הניקוז הרלוונטית שתנתן תוך 30 יום מיום שתוגש לה.

טו. פתרונות פינני אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור.

טז. תכנית ביוב המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית.

יז. אמצעים לשמירת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן בתאום עם פקיד היערות.

יח. המבנים הממוקמים בצמתי רחובות יתוכננו בהתאמה, תוך יצירת בינוי ופיתוח המתייחס למרחבי הצומת.

יט. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל



6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>כ. הנחיות לביצוע הפארק וניהולו, בהתאם להנחיותיו של יועץ הנוף.</p> <p>כא. תכנון מיקום אתר ההתארגנות תוך התייחסות לעקרונות הנספח הסביבתי.</p> <p>במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי התארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכדומה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>א. אישור פקיד היערות לתכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.</p> <p>ב. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1.</p> <p>ג. במידה ופותרונות התשתית שיוצעו בתכנית הפיתוח יחרגו מהפתרונות המוצעים במסמכי תכנית זו ובכלל זה בנספחיה, יידרש אישור הרשות/המשרד הרלוונטי על פי כל דין לשינוי המוצע</p> <p>ד. הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית למעט המבנים שלא מיועדים לפינוי ולמעט המבנים המיועדים לשימור.</p> <p>ה. הנחת קו מים ראשי בקוטר 10" ו 16", לאספקת מים למתחם וחיבור לתשתית המים הראשית הינה תנאי לקידום היתר בניה.</p> <p>ו. הקמת בריכת אגירת המים למי שתיה, במתחם 5 היא תנאי לקידום היתרי בניה במתחם 6</p> <p>ז. ביצוע תחנת שאיבה במתחם 4 וקו סניקה לחיבור תחנה זו עד לשפד"ן הינה תנאי מוקדם לקבלת היתרי בניה למתחם 6.</p> <p>ח. אישור פקיד היערות לכריתת ולהעתקת עצים בהתאם לחוק פקיד היערות.</p> <p>ט. אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה.</p> <p>י. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>יא. ביצוע קו התחברות למערכת אספקת המים לאישור מהנדס העיר.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה/חפירה באזורים שזוהו כחשודים כמזוהמים, יהיה ביצוע סקר קרקע וגז קרקע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע המזוהמת ככל שתאותר.</p> <p>יג. פינוי כל האסבסט הקיים בתחום התכנית באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>יד. הבטחת טיפול בתעלות הניקוז בתחום המחנה הנוטר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>טו. במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל יהיה בתיאום עם נת"ע.</p> <p>טז. תנאי להיתר בניה לאתר התארגנות, אישור היחידה הסביבתית לאתר המתוכנן כולל המתקנים המותרים ולעמידה בתקנות הסביבתיות השונות.</p> <p>יז. אישור הוועדה המקומית וועדת השימור המקומית לנספח בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יציג את חזיתות המבנים לשימור, פיתוח השבילים, חצרות שקועות וקביעת השימושים המבוקשים במתחם ושילובם. גבולות המתחם יקבעו בהתאם להמלצת ועדת השימור והחלטת הוועדה המקומית.</p> <p>יח. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית של ראשון לציון.</p> <p>יט. תנאי להקמת קו הרק"ל יהיה בדיקת נחיצות הגשת דו"ח יועץ קרינה מול המשרד להגנת הסביבה והצגת מפרטי מיגון קרינה במידה ויידרש כלפי מבנים וחללים סמוכים בהם צפויה</p>

	6.2	תנאים למתן היתרי בניה
		<p>שהות קבועה של אנשים. כ. היתר בניה לגשר בתחום רצועת הרק"ל, יינתן רק בתנאי שהתכנון המפורט שלו ייעשה בתיאום עם חברת נת"ע וגבריט הגשר יהיה תואם לחוק החשמל לדרך שרוחבה מעל 30 מ'.</p>
	6.3	הוראות בינוי
		<p>א. בכפוף לתיאום עם חברת נת"ע תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע. ב. בסביבת הרק"ל סוג העצים שינטעו כחלק מפיתוח הרחוב יהיו אלה שאושרו ע"י פקיד היערות ובתיאום עם נת"ע.</p>
	6.4	פיתוח תשתית
		<p>1. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p>
	6.5	דרכים וחניות
		<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובתת הקרקע. ב. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה. ג. תנאי לביצוע חיבורים לדרך 44 יהיה תיאום עם חברת נת"ע. ד. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור תעסוקה ומסחר יהיה תכנון מפורט של החניונים לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. חניות לרכב תפעולי תמוקמנה בתחום המגרש הרלוונטי, כולל תמרון הרכב. ה. התכנון למיקום תחנות הרכבת והאוטובוסים יאפשר ממשק מיטבי בין הקו החום והאוטובוסים. ו. לא תותר חניה בשטחים ציבוריים פתוחים, החניה הציבורית ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תשרת גם את באי השצ"פ. ז. חניות לרכב תפעולי תמוקמנה בתחום המגרש הרלבנטי, כולל תמרון הרכב לכניסה בהילוך קדמי ויציאה בהילוך קדמי.</p>
	6.6	איכות הסביבה
		<p>א. אקוסטיקה: חו"ד אקוסטית לבניינים ועסקים שהשימושים המוצעים עלולים לכלול מטרדי רעש למגרשים גובלים - לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית. ב. פסולת: אומדנים על נפחי הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מכלי האצירה והטיפול שיידרשו בהתאמה לנפחים החזויים ולסוגי הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית. ג. מקורות פליטה: בכל מבנה בו משולבים מקורות פליטה כגון: ארובות גנראטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה ב"חוק אויר נקי" עפ"י דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם. ד. עבודות עפר: היקף עבודות העפר הנדרשות לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי</p>



איכות הסביבה	6.6
<p>וחפירה. הגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, והאמצעים להפחתת פיזור אבק לאישור היחידה הסביבתית. התחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התש"ל"ט - 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).</p> <p>ה. פינוי אסבסט:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות הריסה, עפ"י הנחיות המשרד להג"ס. 2. עבודות אלה תבוצענה ע"י קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ופיקוח הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011. 3. היות והמחנה מתפנה בשלבים יש לוודא כי ננקטו כל האמצעים למניעת פיזור החלקיקים בעת פינוי וסילוק האסבסט החל מהשלב הראשון למניעת זיהום אוויר באזורים מאוכלסים מסביב בין אם זה במחנות שטרן פונו ובין אם זה בשכונות הגובלות. 3. יישמר מרחק של 150 מ' בין מבני האסבסט המיועדים להריסה לבין המבנים בהקמה. 4. פינוי אסבסט יועבר לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי הנחיותיו. <p>ו. איורור חניונים:</p> <p>חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות.</p> <p>ז. טיפול באשפה:</p> <p>פינוי אשפה יהיה ע"פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>שיטת האיסוף לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה לרבות מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות חומר למחזור יהיו לפי פרטים אחידים ובתאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.</p> <p>פסולת מדיוור מיוחד תופרד מפסולת מסחר, מבני ציבור וייעודים אחרים.</p> <p>שטחים להעמדת מיכלי מחזור שכונתיים בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ח. ביוב:</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>	

בניה ירוקה	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי 	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>מטעמו.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. תחום וגדור העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. 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 או בכל אמצעי אחר שיתואם עם פקיד היערות.</p> <p>ט. עצים לכריתה - בכפוף לקיום ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.9</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק, יופקעו ע"י הרשות המקומית מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>	
<p>חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>1. לפחות 20% מכל תא שטח יוקצה לגינון על מנת לאפשר חלחול מי נגר.</p> <p>2. בשצ"פים ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי כמסומן בנספח ההידרולוגי, על ידי הנמכת גובה מפלס הקרקע.</p> <p>באזורים המסומנים בנספח לא יבוצע כל ריצוף ותישמר רצועה לניהול מי נגר. שינוי במיקום הרצועה יאושר אצל מהנדס העיר.</p> <p>3. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p> <p>4. עם ביצוע הפארק, יש לשלב בפארק אזורי השהייה להחדרת מים כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>5. תכנון ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יאפשר חידור, חילחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.13</p>
<p>לתכנית יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור היחידה הסביבתית.</p>	

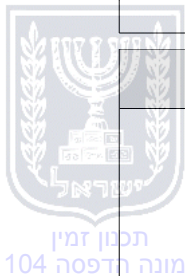
פסולת בניין	6.14
<p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט, 1998.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר מחזור מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.</p>	





גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
<p>א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יעלה על 134+ מטר מעל פני הים, על פי ההקלה שאושרה על ידי הועדה למר"מ ביום 30/6/2019. לא יינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 134 מטר מעל פני הים בתחום התכנית.</p> <p>ג. לא יינתנו חריגות בגובה המבנים מההקלה שאושרה על ידי הועדה למר"מ.</p> <p>גובה הבינוי בתאי שטח 307,915,916 יהיה עד 90 מטר בהתאם למגבלות הגובה של מנחת המסוקים הקיים בבית החולים אסף הרופא. ככל שמנחת המסוקים בבית החולים אסף הרופא יועתק בפועל למיקום אחר, גובה הבינוי לא יעלה על גובה של 134+ מ' מעל פני הים, על פי ההקלה שאושרה על ידי הועדה למר"מ ביום 30/6/2019.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית למתן הנחיות לסימון ואזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ה. תנאי להקמת מתקן עזר לבניה בתחום התוכנית שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית ובתנאים שייקבעו על ידה.</p> <p>ו. בנייה חדשה ותשתיות קיימות של עמודי תאורה, קווי חשמל ואנטנות סלולריות בתחום התכנית יותאמו לגובה המותר בתחום הגבלות הבניה לגובה של מנחת המסוקים באסף הרופא.</p> <p>ז. מזעור סכנת ציפורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמ"א 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות בתחום איזורי השהיית מי נגר עילי והחדרת מים ולרבות שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.16
<p>א. מים</p> <p>1. אספקת המים בתחומי התוכנית תהיה באישור מהנדס העירייה / תאגיד המים.</p> <p>2. צנרת המים ומתקני המים יותקנו בהתאם להנחיות תאגיד המים של ראש"צ ובהתאם לתקנים הקיימים.</p> <p>3. מערכת המים המוצעת מתייחסת לאספקת מים לצריכה סניטרית והידרנטים בכבישים. כל מערכת אחרת/נוספת תידרש לאישור משרד הבריאות ולהגנה מפני זרימה חוזרת לפי הנחיות משרד הבריאות המעודכנות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. לא יותרו פתרונות ביוב בבורות סופגים אלא ורק בחיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית של</p>	



6.16	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>הביוב.</p> <p>2. סילוק השפכים בתחומי התוכנית ייעשה ע"י תחנת שאיבה וקו סניקה. תחנת השאיבה תתוכנן בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. שפכים שאינם סניטריים יעברו טיפול קדם לפי הנחיות משרד הבריאות, טרם חיבור למערכת הביוב</p> <p>6. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>1. השטחים המוצעים בנספח הניקוז להשהיית מי נגר לא ימוקמו בשטחים המיועדים להיות מרוצפים.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>

6.17	שימור
<p>אתר לשימור כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק.</p> <p>א. רשימת האתרים לשימור כמסומן בתשריט: תאי שטח-920, 918, 919, 917</p> <p>ב. על אתר לשימור, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור.</p> <p>3. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא לאישור ממונה השימור. העבודות יאושרו בהתאם למסקנות התיעוד.</p> <p>4. למרות האמור בסעיף 1' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים והתאמות בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>ב. השינויים וההתאמות יתחשבו באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>6. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת. לא תותר התקנת מתקנים על הגג.</p> <p>7. תותר התקנת מערכות טכניות בחצרות שקועות מחוץ לתכנית האתר לשימור אם שוכנעה הועדה כי לא ניתן למקם בתוך תחום המבנה. תותר חצר שקועה אחת בלבד בכל אחת מפאות המבנה, למעט בחזית הכניסה לבניין. אורך החצר לא יעלה על 3 מ' ורחובה לא יעלה 1.5 מ'.</p> <p>8. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו בהתאם לתיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.</p> <p>9. הועדה רשאית לקבוע תנאים בהיתר בנוגע לאופן שיקום האתר ובכלל זה: הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות ומתקנים, פיתוח שטח, נוף וכד'.</p> <p>10. שטחי הבנייה המותרים מעל הקרקע במבנה לשימור יהיו על פי הקיים כפי שיפורט בתיק התיעוד. תותר תוספת של עד 10% משטח הבניה על פי הקיים, לצורך התאמת המבנה לתיפקודו החדש. שטחים אלה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות. היתר לתוספות הבנייה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>11. לא תאושרנה עבודות הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנה מתאימה לפני תחילת העבודות לאתר ולא למנטים לשימור.</p> <p>12. בשטח המחנה מצויים מבנים בעלי מאפיינים זהים יש להעדיף מחזורם של חלקי ופרטי מבנים המיועדים להריסה לאחר הכנת תיק התיעוד שלהם ושימוש בחלקים מהם לצורך שיקום המבנים ההיסטוריים לשימור.</p> <p>13. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה לשימור אישור מהנדס העיר להשלמת עבודות השימור</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>



שימור	6.17
<p>המפורטות בהיתר הבניה.</p> <p>14. השימוש המוצע לאתר לשימור יאושר ע"י ועדת השימור המקומית על בסיס הקריטריונים הבאים:</p> <p>א. השימוש תואם את גודל האתר.</p> <p>ב. השימוש משפיע באופן מינימלי על החלוקות הפנימיות המקוריות של האתר.</p> <p>ג. השימוש לא יפגע באופי האתר והסביבה ולא יגרום לשינויים פיזיים שאינם תואמים לסביבה ולא אתר לשימור.</p> <p>15. שילוט:</p> <p>א. הועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד ממונה השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב וכד'.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לדרוש הצבת שלט בהתאם למדיניות שנקבעה כאמור לס"ק 1 לעיל.</p>	

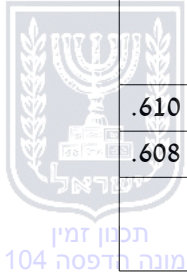
מבנים קיימים	6.18
<p>תנאי להיתר בניה אישור היחידה הסביבתית להיעדר סיכונים משטח המחנה הצבאי שאינו מתפנה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה בתחום התכנית	תחילת ביצוע שלב א' של מחלף צריפין.
2	היתר בניה למעל מ 30% משטחי הבניה בתכנית	<p>1. ביצוע נת"צ לאורך רחוב חיים הרצוג.</p> <p>2. ביצוע מת"צים ברצועת המתע"ן, פרט לכביש 10 בקטע שבין צומת עם כביש 39 לבין כביש 44, בו יבוצעו המת"צים כמופיע בנספח התנועה של התכנית.</p> <p>3. תגבור מערך תחבורה ציבורית (קווים ותדירות) עם זמני המתנה קצרים (10-5 דקות) שישרת את הבינוי המוצע ויחובר על מערך התח"צ הקיים והמתוכנן בסביבת הפרויקט.</p> <p>4. פיתוח מערך שבילי האופניים בתחום התכנית.</p>
3	תנאי להיתר בנייה במגרשים 307,915,916	פינוי והריסת המבנים הקיימים בתא שטח 610.
4	תנאי להיתר בנייה במגרשים 302,301	פינוי והריסת המבנים הקיימים בתא שטח 608.
5	מימוש הבנייה בשטחי התעסוקה, שטחי הדיור המיוחד ושטחי המבנים ומוסדות הציבור.	ביצוע עבודות השיקום במבנים לשימור ופיתוחם.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.