

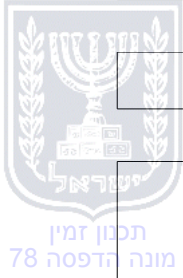
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0322115

מתחם רחבעם

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

אישורים



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 אחודים, 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 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

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

1,369.510 דונם

1.2 שטח התכנית

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

לייר

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



סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**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 במדרום 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 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

## 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
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"א/23.	כפיפות	תמא/ 23
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31/ א/ 12 /2. הוראות תכנית תמא/ 31/ א/ 12 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31 / א/ 12 / 2
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א/ 1
17/02/1996		4392	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ב/ 7. הוראות תכנית תמא/ 10/ ב/ 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ב/ 7
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 5 /1. הוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 5 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ד/ 5 / 1
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	תת"ל/ 9 / 3

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
תממ/ 3 / 6 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 6. הוראות תכנית תממ/ 3 / 6 ב תחולנה על תכנית זו.	0		
לה/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	1943		13/09/1973
מח/ 97	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 97. הוראות תכנית מח/ 97 תחולנה על תכנית זו.	4989	2839	24/05/2001
מח/ 209	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 209 ממשיכות לחול.	6052	1612	21/01/2010
מח/ 87	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 87 ממשיכות לחול.	4475	1170	09/01/1997
מח/ 90 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 90 / א ממשיכות לחול.	5542	3822	19/06/2006
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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

**הערה לטבלה:**

התכנית חוצה תכניות עבודה לרשת חלוקה מר/לה/רשגז/ע/01 ו מר/לה/ רשגז/ע/02 המאושרות. תכנית זו כפופה למגבלות הבניה המוטלות בתחומה מתוקף תכניות עבודה מר/לה/רשגז/ע/01 ו מר/לה/ רשגז/ע/02.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



## 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	18: 23 06/11/2019	יריב כסיף	06/11/2019	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	11: 25 23/06/2019	בן פלג	20/06/2019	1	1: 2000	רקע	תשתיות
לא	נספח תנועה	15: 47 26/12/2018	אליהו גיאן	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	20: 01 02/12/2019	יורם מילר	02/12/2019	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף פאה מזרחית	20: 02 02/12/2019	יורם מילר	02/12/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	חתכים נופיים	20: 03 02/12/2019	יורם מילר	02/12/2019	1	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	תכנית סקר עצים	18: 30 19/07/2016	יורם מילר	11/10/2015	1	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים מחלף גזר	17: 15 05/11/2018	אדיר אלווס	01/11/2018	46		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית עצים 1-מחלף גזר	17: 16 05/11/2018	אדיר אלווס	01/11/2018	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית עצים 2- מחלף גזר	17: 17 05/11/2018	אדיר אלווס	01/11/2018	1	1: 1000	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 סיכוני רעידות אדמה ראשוני	11: 17 23/06/2019	שי רוט	23/06/2019	20		מחייב	סקר סייסמי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר תעוד מקדים	11: 23 06/11/2016	שרי מרק	03/11/2016	138		רקע	תיעוד ושימור
כן	רשימת אתרים לשימור	10: 20 07/06/2018	שרי מרק	07/06/2018	1		מחייב	תיעוד ושימור

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 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**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.com

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: בתחום התכנית קיימת קרקע בבעלות המדינה.

**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
	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	הבונים	22	09-8653065		yarivc@ofek- air.com



תכנון זמין  
מונה תדפיס 78



תכנון זמין  
מונה תדפיס 78

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אליהו גיאן	35830	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים (2005) בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615155	03-5617659	
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
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
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	יורם מילר	149000	מילר בלום- תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-6523663	mbtlv@mbtlv .com
יועץ הידרולוגיה	יועץ	מתן בידרמן	11872787	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9485222	08-9477008	biedermanm @ecolog.co.i
גיאולוג	יועץ	שי רוט			רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	l roths@ecolog .co.il
יועץ הידרולוגיה	יועץ	יוני להב		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	roni@yenon. co.il
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 n.com
סוקר עצים	יועץ	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102		03-9032190	aadir@013.ne t



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
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.
- 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 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

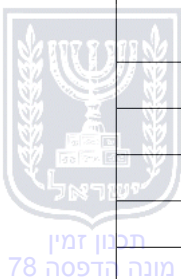
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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 מסוף מתע"נ	מסילה מאושרת	231
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



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסילה מאושרת	231
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	211, 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
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	250, 223
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	211, 208
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסילה מוצעת	240
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	304
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	דרך מאושרת	250
הנחיות מיוחדות	מסילה מוצעת	240
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



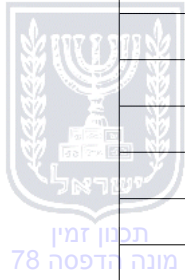
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	301, 103, 102
מבנה לשימור	מחנה צבאי	101
מבנה לשימור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה מוצע	דרך מוצעת	202
מבנה מוצע	מסילה מאושרת	231
מבנה מוצע	מסילה מוצעת	242, 240
קו בנין מתוכנית קודמת	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	250, 223
קו דלק/נפט	מסילה מוצעת	240
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	304
שימור נופי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	402
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	103, 102
תחום השפעה	דרך מאושרת	250, 224, 223
תחום השפעה	מסילה מאושרת	232, 231
תחום השפעה	מסילה מוצעת	240
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	304, 302

### 3.2 טבלת שטחים

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

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	252,520.64	18.45
דרך מאושרת	188,587.07	13.78
דרך מוצעת	146,001.81	10.67
מחנה צבאי	553,614.7	40.46
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	67,741.45	4.95
מסילה מאושרת	50,126.26	3.66
מסילה מוצעת	49,316.75	3.60
מרכז תחבורה	15,734.44	1.15
שטח ציבורי פתוח	44,794.15	3.27
<b>סה"כ</b>	<b>1,368,437.27</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מחנה צבאי</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים.</li> <li>2. מבני ציבור.</li> <li>3. מבני הדרכה.</li> <li>4. מגורים ורווחה לכוחות הביטחון.</li> <li>5. מתקני אימונים.</li> <li>6. מסחר.</li> <li>7. דרכים ואזורי חניה ותפעול.</li> <li>8. מבני אחסנה ולוגיסטיקה.</li> <li>9. בתי מלאכה וסדנאות.</li> <li>10. מרפאות.</li> <li>11. מעבדות.</li> <li>12. מטבח והסעדה.</li> <li>13. מוסכים לטיפול ברכב.</li> <li>14. מתקנים הנדסיים.</li> <li>15. מבני תשתיות ובכללם מבני תקשורת, תרנים ואנטנות.</li> <li>16. כל מבנה או מתקן שנועד לשמש את מערכת הביטחון.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></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. תותר הקמת מתקני תשתית תמירים כגון ארובות, אנטנות ותרנים, שתפקודם מחייב גובה רב, בכל שטח המחנה הצבאי. בכל מקרה לא יעלה גובהם על 190 מ' מעל פני הים, ובתחום מגבלות הגובה לא יעלה על 148 מ' מעל פני הים. מיקום וגובה מבנים אלה יאושר ע"י הולמ"ב.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הבינוי והפיתוח בתחום המחנה יבוצע ע"פ הוראות מפורטות כפי שמופיעות ב"נספח בינוי פיתוח ועיצוב המחנה הצבאי", המחייב לתכנית זו. 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 הפסיים 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. מתקן אימונים בעל השפעות סביבתיות יוקם במבנה סגור ובהתאם לתקנים הרלוונטים. במבנים ומתקנים בעלי השפעות סביבתיות ינקטו האמצעים הנדרשים לצמצום ומניעת מפגעים</p>



4.1	מחנה צבאי
	<p>לסביבה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3) הבינוי במחנה לצורכי שימושים רגישים יעשה בהתייחס למגבלות בטיחות קרינה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4) תתאפשר כניסה נוספת למחנה הצבאי מכיוון מערב.</p> <p>5) התשתיות ככל שניתן, יתוכננו בתת הקרקע.</p> <p>6) תוסדר גישה להולכי רגל ושביל אופניים, כולל תאורה, מתחנת הרכבת עד שער המחנה.</p> <p>7) יש לנקוט צעדים למניעת התפשטות של מינים פולשים ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	<p><b>מבנים קיימים</b></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 6.6.</p> <p>בניה חדשה במגרשים אלה תותר במבנים יבילים בלבד.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מבנים תת קרקעיים, כולל שטחים עיקריים מתחם למפלס הכניסה הקובעת.</p>
ה	<p><b>תכנון הנדסי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b></p> <p>כל המתקנים ההנדסיים בתחום התכנית יוגשו בלווי נספח סביבתי ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ניתן להקים בשטח המגרש את המתקנים ההנדסיים כדלהלן :</p> <p>מתקן הנדסי שמספרו 01-02 : מנועי גז</p> <p>מתקן הנדסי שמספרו 03 : מתקן אשפה מרכזי</p> <p>מתקן הנדסי שמספרו 04-05 : מתקני מים ושפכים</p> <p>מתקן הנדסי שמספרו 06 : תורן תקשורת</p> <p>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><b>שימושים</b></p> <p>1. כל המבנים והשימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, וכן השימושים הבאים :</p> <p>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.</p> <p>3. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש</p>



4.2	דרך מוצעת
	<p>לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>4. אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות תאורה הנדרשת לאור ערכי 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><b>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b></p> <p>(1) התכנית מלווה בשלבי ביצוע תחבורתיים כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.</p> <p>(2) התכנון המפורט יאושר במסגרת הרשאה לדרך.</p> <p>(3) התכנון המפורט יתואם עם התשתיות הקיימות והמתוכננות, ובכלל זה תשתיות הולכת גז, נפט ודלק, לרבות תאום עם תש"ן, קצא"א, נתג"ז וחברות הולכה מקומיות. חל איסור על נטיעת עצים בתחום רצועת הגז הטבעי ותחום מסדרון תשתיות, לרבות תת"ק, ובמרחק 5 מ' ממנה לכל צד.</p> <p>(4) סטיה במיקום מבנה דרך בטווח של 500 מ' מהמסומן בתכנית זו לא יהווה שינוי לתכנית.</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.</p> <p>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><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>חל איסור על נטיעת עצים בתחום רצועת הגז הטבעי ותחום מסדרון תשתיות תת"ק ובמרחק 5 מ' ממנה לכל צד.</p>





4.2	דרך מוצעת
	<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 תוכנן שתילה בתכנית מלאה של צמחי כיסוי, שיחים ונטיעת עצים בקבוצות קטנות, בדגש על צמחיית גדות נחלים. תוואי הנחל בחלקו הפתוח ישוקם ויהווה חלק מהשטח הפתוח הסמוך לתחנת הרכבת.</p> <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. מונה הדפסה 78</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b></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 בלוי נספח סביבתי ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.3	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מוסדות תרבות (מרכז כנסים, מוזיאון, הדרכה)</li> <li>מבני ציבור</li> <li>חינוך</li> <li>מסחר</li> <li>תיירות</li> <li>דרכים וחניות</li> </ol>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תא השטח ביעוד זה יכלל תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9.</li> <li>"תקופת הביניים", ע"פ הגדרתה בתכנית זו, יחולו על תא שטח 402 ההוראות החלות על מגרש 101 (מחנה צבאי) כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ג', פרט לאזורים המוגדרים לשימור, אשר יעמדו בדרישות השימור ואסורה בהם כל בניה חדשה.</li> <li>בתקופת הביניים, עד לאישורה של תכנית מפורטת, על מתחם לשימור ומבנים לשימור יחולו הוראות תכנית זו.</li> <li>למגרש זה תוכן תכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית. התכנית תתואם עם משרד הבטחון. תנאי למימושה יהיה פינוי המחנה הצבאי.</li> </ol>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>שימור נופי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>במתחם נופי ישמרו מתקני תשתית, גדרות, פיתוח שטח, עצים וצמחייה</li> <li>לא יאושרו דרכים וחניות בתחום שימור נופי, למעט גישה לרכב חירום.</li> <li>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.</li> <li>מתחם נופי מס' 2 - וואדי וגשר תשתיות (אתר לשימור 14): הנספח לפיתוח נופי ועיצוב אדריכלי</li> </ol>

4.3	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>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><b>שימור</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>(1) לא תותר בנייה חדשה במתחם לשימור, למעט באזורים הכלולים בקו בניין.</p> <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 פסיים 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. 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 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>
ד	<p><b>מבנים קיימים</b></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>
ה	<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>תאי שטח שתחת יעוד זה יכללו תחת הקטגוריה של "תאי שטח בתכנון מתארי" ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9.</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 הנופיים הכלולים במתחם, ובכלל זה דרכי גישה, חומרים ואלמנטים בפיתוח וכד'.</p> <p>(2) במתחם הנופיים לשימור מחמיר ולשחזור יהיה צורך לשחזר את הגן ההיסטורי בחזית הראשית</p>







תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

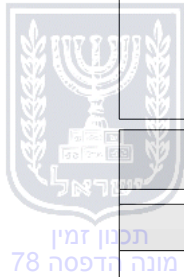
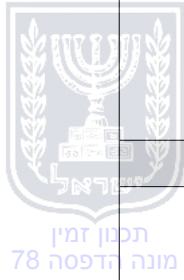


תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

<p style="text-align: center;"><b>מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>של המבנה לשימור מחמיר 5 כפי שנסקרו בתיק התייעוד.</p> <p>3) יש להגיש תכנית מפורטת, כולל נספח בינוי, 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> <p>5) תכנית מפורטת בתחום המתחם לשימור תכלול את המתחם לשימור בשלמותו.</p> <p>6) התכנית תכלול:</p> <p>א. הוראות למבנים לשימור ולשימור נופי על בסיס הוראות סעיף 4.3.2 וכן סעיף 6.6 בתכנית זו, בהתאם להוראות סעיף 78.</p> <p>ב. נספח פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי למתחם לשימור יקבע השתלבות הולמת של חניה, צמחייה וגינון, פרטי גמר, ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט וכד'. הנספח יאושר ע"י ועדה מקומית בהתייעצות עם ועדת השימור.</p> <p>ג. קביעת הוראות ונספחים הדרושים להוצאת היתרי בניה.</p> <p>7) את התהליך ילווה יועץ שימור - איש מקצוע מתחום השימור.</p> <p>8) אישור ועדת השימור לתכנית.</p> <p>9) בהוראות התכנית יקבע מנגנון אשר יבטיח שיפוץ ושימור המבנים לשימור.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>מסילה מאושרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם לתמ"א 23 ולתכניות התקפות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>מסילה מוצעת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>1. תחנת רכבת נוסעים.</p> <p>2. מסחר לשירות הנוסעים.</p> <p>3. מסילת ברזל.</p> <p>4. מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק.</p> <p>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.</p> <p>6. משרדים עבור עובדי התחנה.</p> <p>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.</p> <p>8. אמצעים להגנת הסביבה ומתקנים לטיפול במפגעים סביבתיים, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, הסדרת שיפועים, מסלעות, קירות תומכים, מיגונים אקוסטיים ואמצעי מיגון</p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.1</b></p>

<p><b>מסילה מוצעת</b></p> <p>4.5</p> <p>להפחתת השדה האלקטרומגנטי.</p> <p>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> <p>10. מיוגנויות או מתקנים אחרים הדרושים לצרכי ביטחון והגנה.</p> <p>11. דרכים.</p> <p>בשטח זה יותרו התכליות הבאות:</p> <p>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.</p> <p>תותר התווית דרכים, חניות, תחנות אוטובוסים לתחבורה ציבורית.</p> <p>ב) בשטח זה תותר חציית קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים בהתאם לתכניות מאושרות ע"פ כל דין.</p> <p>בתום העבודות ישוקמו השטחים המופרים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.5.2</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>תכנון מפורט של התחנה ומבנה החניון יבוצעו בהתאם להנחיות אדריכליות לתכנון תחנות תחבורה ציבורית ורכבת לנוסעים תוך דגש על תכנון ירוק.</p> <p>סטיה במיקום מבנה דרך בטווח של 500 מ' מהמסומן בתכנית זו לא יהווה שינוי לתכנית. מסמכי ביצוע אקוסטיים ונופיים לרבות שטחי התארגנות יתואמו עם משרד להגנת הסביבה. יש להבטיח כי תשמר דרך גישה אל הנחל מהרכבת.</p> <p>שטחי התארגנות ומחנות קבלן ידרשו לתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מתקני בטון וגריסה ילוו בנספח סביבתי.</p> <p>חל איסור על נטיעת עצים בתחום רצועת הגז הטבעי ותחום מסדרון תשתיות, לרבות תת"ק, ובמרחק 5 מ' ממנה לכל צד.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בתחום " הנחיות מיוחדות" הינו בתחום הסקירה וקוי הבנין של תמ"א 1/א/37.</p> <p>בתחום קווי הבנין ובתחום הסקירה של רצועת הצינור נדרש אישור רשות הגז להיתרים ועבודה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן, המהווים חלק בלתי נפרד מהן.</p>	
<p><b>מרכז תחבורה</b></p> <p>4.6</p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.6.1</p>	
<p>1. תחנות הסעה לכלי הסעה ציבוריים</p>	





<b>מרכז תחבורה</b>	<b>4.6</b>
2. דרכים 3. מבנה לשרות הנוסעים והנהגים 4. דלפק כרטיסים 5. חניון לילה 6. עמדות המתנה לכלי רכב	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות בניו</b> תכנון מפורט של התחנה ומבנה החניון יבוצעו בהתאם להנחיות אדריכליות לתכנון תחנות תחבורה ציבורית לנוסעים, תוך דגש על תכנון ירוק. סטיה במיקום מבנה דרך בטווח של 500 מ' מהמסומן בתכנית זו לא יהווה שינוי לתכנית. מסמכי ביצוע אקוסטיים ונופיים, לרבות שטחי התארגנות, יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
כמפורט בסעיף 4.2 - דרך מוצעת ובהתאם לתכניות התקפות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>פיתוח סביבתי</b> נחל גזר בחלקו הפתוח ישוקם ויהווה חלק משטח פתוח הסמוך לו בתא שטח 304.	א
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
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.	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>בניו ו/או פיתוח</b> (1) בהתאם להנחיות איכות סביבה - סעיפים 6.3 ו-6.4. (2) תכנית הפיתוח תכלול דרכי גישה להולכי רגל לנחל גזר. (3) שימור מעבירי 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 שמירה על עצים בוגרים - סעיף 6.8. חל איסור על נטיעת עצים בתחום רצועת הגז הטבעי ותחום מסדרון תשתיות תת"ק ובמרחק 5 מ' ממנה לכל צד. (5) מגרשים 102 - 103 : מגרשים אלה יהוו חייץ בין המחנה הצבאי למגרשים המיועדים לתכנון בעתיד. בעת עריכת תכניות מפורטות למגרשים 401, 402, 404-406, יהיו מגרשים 102-103 חלק ממערך השטחים הפתוחים של אזורי הפיתוח העירוני, בהם יתוו שבילי הולכי רגל ואופניים.	א

4.8	<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
	<p>תאסר נטיעת עצים במרחק הקטן מ 7 מ' מגדר המחנה הצבאי. כל עבודה במגרשים אלה תהיה בתיאום עם משרד הביטחון.</p> <p>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. הותרת תוואי נחל גזר, ככל הניתן, ללא תעלת בטון.</p> <p>7) במידה ויוקמו מתקנים הנדסיים הם יהיו ככל הניתן בתת הקרקע וישולבו בתכנון הנופי.</p> <p>8) לעת התכנון המפורט של מערכת הניקוז בכלל ומובל נחל גזר המוצע בפרט יש לקבל את אישור רשות הניקוז.</p> <p>9) חל איסור על נטיעת עצים בתחום רצועת הגז הטבעי ותחום מסדרון תשתיות, לרבות תת"ק, ובמרחק 5 מ' ממנה לכל צד.</p>
ב	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. יותרו פעולות הקשורות לצרכי ניקוז, איגום, החדרה וחילחול של נגר עילי.</p> <p>2. יותרו פעולות שתילה, זריעה, פיזור בולדרים ומיתון שיפועי מדרונות, שאינן פוגעות בתפקוד השטח כשטח וויסות והשהייה.</p> <p>3. תותר בניית מתקני ניקוז וקירות הגנה.</p> <p>4. ניתן לבצע מעברי תשתיות בתת הקרקע עם הגנות נדרשות.</p> <p>5. ניתן לבצע גדרות למניעת גישה לאזורי איגום ודרך תחזוקה בלבד.</p> <p>6. חל איסור על נטיעת עצים בתחום רצועת הגז הטבעי ותחום מסדרון תשתיות, לרבות תת"ק, ובמרחק 5 מ' ממנה לכל צד.</p>
4.9	<p align="center"><b>שטח לתכנון בעתיד</b></p>
4.9.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. דרכים</p> <p>4. מבני ציבור</p>
4.9.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></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 תאי שטח 401, 404, 405 ההוראות החלות על מגרש 101 (מחנה צבאי) כמפורט בסעיף 4.1.2 ס"ק ג'. תותר בנייה בתקופה זו אשר תאפשר הנגשה ומיגון למבנים הקיימים ובניה חדשה של מבנים יבילים בלבד.</p> <p>3) למגרשים אלה תוכן תכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית. תכנית זו תתואם עם משרד הבטחון. תנאי למימושה יהיה פינוי המחנה הצבאי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת (3) 5	מעל הכניסה הקובעת 25	(2) 110	65	סה"כ שטחי בניה 605000	145000 (1)	30000	150000	280000	553614.46	101	מחנה צבאי	מחנה צבאי
									67741.47	402	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות 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		(4) 1100	1000	42267.71	240	מסילה מוצעת	מסילה מוצעת
		15	50	1800	(6) 300		(5) 500	1000	7048.78	242	מסילה מוצעת	מסילה מוצעת
		15		3600	(8) 500		(7) 3100		49455.27	231	מסילה מאושרת	מסילה מאושרת
									671.1	232	מסילה מאושרת	מסילה מאושרת
				700			200	500	15734.52	260	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה
									188587.11	225 - 223 250	דרך ו/או טיפול נופי	דרך מאושרת
				200				(9) 200	146002	211 - 201	דרך ו/או טיפול נופי	דרך מוצעת
									44794	304 - 301 103, 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין ע"פ תשריט. תותר הקמת מחסומים, מבני תשתית ותמך ומבני שומר מעבר לקו בניין.
  - 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.
  - תותר הקמת מתקני תשתית תמירים כגון ארובות, אנטנות ותרינים, שתפקודם מחייב גובה רב, בכל שטח המחנה הצבאי.
- בכל מקרה לא יעלה גובהם על 190 מ' מעל פני הים, ובתחום מגבלות הגובה לא יעלה על 148 מ' מעל פני הים.

**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) מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת יקבע בתכנית בינוי שתוגש במסגרת ולמ"ב..
- (4) שטחי השרות כוללים רציפים ומעברים. מתוכם 600 מ"ר לקירוי רציפי תח"צ.
- (5) שטחי השרות כוללים רציפים ומעברים.
- (6) מיועד למרתפים טכניים ומעברים.
- (7) שטחי השרות כוללים 2600 מ"ר רציפים, 500 מ"ר מעברים.
- (8) שטח מיועד למעברים.
- (9) השטח מיועד בעבור מתקן הנדסי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



## 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. תנאי להיתר בניה, הרשאה או ביצוע עבודות, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, בתחומי רצועת תשתיות, ובכלל זה גז טבעי, הולכת דלק ונפט, הינו תאום עם כל חברות התשתית, לרבות תש"ן, כמון זמין, נתג"ז, קצא"א ובעלי רשיון להולכת וחלוקת גז. התאום יכול עמידה בדרישות צו הבטיחות. בתחום הסקירה ובתחום קווי הבניין של רצועת הצינור נדרש אישור רשות הגז להיתרים ולעבודות.

3. במגרשים ביעוד "שצ"פ" 101-103, ובמגרשים ביעוד "שטח לתכנון בעתיד" 401, 402, 404 ו-405 בתקופת הביניים:

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.

4. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה עמידה בדרישות הגנת הסביבה כפי שמפורטות בסעיף 6.3 - 6.4 - איכות הסביבה. היתר בניה למתקן אימונים יחייב הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המשרד להגני"ס.

5. תנאי לאישור היתר בניה ולדרכים ומסילות מוצעות בתחום התכנית הינה הגשת הרשאה למבני דרך.

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 ו/או מתחום הדרך למיקום חדש, ככל שיידרש, יבוצעו בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות המופקדות על קו התשתית.

בתחום רצועת צינורות גז ותחום הסקירה יתואמו התכניות המפורטות עם נתיבי הגז הטבעי ויוגשו לאישור 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 הח"י.

סטייה במיקום הגשרים, המעברים וההפרדות המפלסיות המופיעים בתשריט התכנית בטווח של 500 מ' לא יהווה שינוי לתכנית זו. 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

6.1

**תנאים למתן היתרי בניה**

המוסמכת/ למשרד להגנת הסביבה.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

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 הרלוונטים בתכנית.

6.2

**תנאים למתן היתרי בניה**

11. תנאי למתן היתרי הבניה למבנים חדשים ותכניות פיתוח של מתחמי בינוי בכל שטח התכנית יהיה גיבוש תכנן סיסמי (ספקטרום תגובה) על בסיס מקדמים המתאימים לסווג קרקע אשר נמוך בדרגה אחת ביחס לזה המתקבל על פי תנאי הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר. יש להשוות את התכנן הסיסמי לתכנן שחושב בסקר רמלה-לוד של המכון הגיאופיסי ולתכנן אמצעי ביסוס מתאימים על פי המחמיר מביניהם עבור זמן התגובה המתאים למבנה. התכנון יעשה על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור.

12. תנאי למתן היתר למבנים חדשים מקבוצת חשיבות א' בת"י 413 בכל שטח התכנית יהיה פיתוח תכנן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או על פי גליון עדכני יותר. לפי נספח ה' בתקן, ניתן להשתמש בממצאי סקר רמלה-לוד של המכון הגיאופיסי לצורך הכנת סקר תגובת האתר. הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר, והתכנן ההנדסי של המבנה יחושב לפי ממצאיו.

13. תנאי למתן היתר למבנים חדשים ותכניות פיתוח של מתחמי בינוי בכל שטח התכנית, יהיה ביצוע סקר גיאוטכני להערכה כמותית של הסיכון להתנולות וקביעת האמצעים לביסוס, בהתאמה לעומס הסיסמי הצפוי והמבנה המתוכנן. הסקר יתבצע על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס.

6.3

**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 גגיעה 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.

פעילות מגרסה בשטח:

5. המגרסה תוצב בתחום המחנה הצבאי ו/או דרך מוצעת, במרחק סביר ממבני המגורים, במיקום שיקבע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

מניעת מטרדי אבק:

6. הפעילות בשטח תעשה כך שלא תיצור חריגה מתקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) התש"ע, 2010, עבור חומר חלקיקי עדין מרחף (M.P.S) שערך הסביבה עבורו הינו 300 מיקרוגרם/מ"ק שלוש שעות.

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.

8. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.

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.

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.

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.

12. נפילת החומר לא תעשה מגובה העולה על 1.5 מ' בין נקודת השפיכה לנקודת נפילת החומר.

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.

14. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

איכות הסביבה	6.3
<p>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	6.4
<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 שייפרט את מיקום המתקנים ביחס לשימושי הקרקע בסביבה לרבות פעילות במחנה ומחוץ לגבולותיו, כמו כן, המסמך יפרט את מפרטי הציוד ואופן הפעלתו.</p> <p>22. על מנהל הפרויקט לנקוט בכל אמצעי סביר למניעת השלכת פסולת במתחם הגריסה ולמנוע כניסת אנשים לא מורשים לשטח העבודה.</p> <p>23. העברת הפסולת תעשה על ידי קבלן הובלת פסולת הנושא ברישיון עסק להובלת פסולת בניין (פריט 5.1 ב').</p> <p>24. גריסת פסולת הבניין תעשה על ידי קבלן בעל רישיון עסק לעיבוד, ניצול ומיחזור פסולת (פריט 5.1, ג').</p> <p>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.</p> <p>26. פסולת הבנייה הגרוסה שתועבר לשימוש כאמצעים / מילוי תהייה נקייה משאריות לכלוך ופסולת ותועבר לשימוש על פי כל דין.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>29. יש להעביר למשרד הגנת הסביבה את תעודות המשלוח ואישורי הטמנה ו/או אסמכתאות בגין הפסולת שפונתה במהלך העבודות בכל 15 לחודש בגין החודש שחלף.</p> <p>30. בתום עבודות האיסוף, מיון וטיפול בפסולת הבנייה יוחזר שטח המתחם לקדמותו ולא יותרו במקום מערומי פסולת או מצבורי פסולת בניין גרוסה.</p>	



## 6.4

## איכות הסביבה

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 תעודת גמר 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 מונה הדפסה 78 תכנון זמין תנאי למתן תעודת גמר 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.

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.

קרקעות מזוהמות :

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.

טיפול בפסולת :

35. לעת התכנון המפורט תוצג תכנית לטיפול בפסולת, שמטרתה מזעור כמות הפסולת המיועדת להטמנה, בשטח המחנה הצבאי ומחוצה לו.

36. בתכנית הבינוי יוקצה מגרש בשטח של 3 דונם לפחות לצורך מתקן הפרדה ומיון של אשפה המיוצרת בתחום המחנה הצבאי.

בשטח זה תתאפשר הקמת מתקן לטיפול בפסולת, בכפוף להנחיות המשרד להגנ"ס ומשרד הבריאות.

37. טיפול בפסולת מחוץ לשטחי המחנה ייעשה עפ"י הנחיות עיריית רמלה ותכנית האב לטיפול בפסולת של מחוז מרכז.

## 6.5

## ניקוז

כללי :

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 :

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

ניקוז	6.5
 <p>אלו ימוקמו רק באזורים בעלי רגישות הידרולוגית גבוהה או לכל הפחות אזורי רגישות אי. עודפי נגר מיתר המתחם יעברו להשקיה ואו למערכת הניקוז.</p> <p>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.</p> <p>6. ינקטו אמצעים להקטנת ספיקות וכמויות הנגר העילי ע"י הגדלת החדרת מי הנגר לתת הקרקע באמצעים מתאימים במידת האפשר.</p> <p>במידה ויוחלט על הקמת מתקני החדרה, יש לקבל אישור רשות המים על פי דין.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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	6.6
 <p><b>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>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.</p> <p>3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר שיאושר ע"י ועדת השימור.</p> <p>4. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק הת"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף להמלצת ועדת השימור.</p> <p>5. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ועדת השימור.</p> <p>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 התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.</p> <p>7. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.</p> <p>8. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב ולא תותר עקירת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>9. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד 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.</p>	

6.6

שימור

## סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור

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 וכיו"ב על גג המבנה.
11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולאמנטיים 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 התיעוד.
- (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.

6.7

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.

6.8

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,



6.8

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

- 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 ההעתקה בפועל. הכל בהתאם להוראות האגרונום ובכפוף לרשיון העתקה מפקיד היערות.
  16. העתקת עצים תיעשה תמיד עם גוש אדמה מקומית סביב מערכת השורשים שתילת חוזרת תוך מספר שעות בבור עם תוספת דשנים והשקיה מלאה.
  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.
  18. בתכנון המפורט יוגש מסמך אגרונום הכולל הנחיות מדויקות לבטיחות עצים במרחב העירוני, כולל מפרט טיפול בעצים.
  19. כל הדרישות לעיל, מחייבות הן את משרד הבטחון, את חב' נתיבי ישראל והן את הרשות העירונית.
  20. כל פעולת כריתה או העתקה, בין אם העץ לשימור או לכריתה, מחייבת אישור פקיד היערות.



6.9

**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 40 מטר מעל פני השטח הינו תאום עם רת"א

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>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 לבנייה 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>

6.10	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	א. הקמת תשתיות ודרכים בגבולות התכנית. ב. הקמת בינוי חדש בהיקף בינוי כולל של עד 100,000 מ"ר.	ללא התניות.
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 260.</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.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



## 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

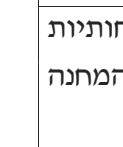

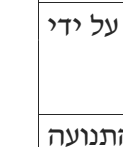

עורך: יורם מילר, מילר בלום - תכנון סביבתי בע"מ

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
	<b>עיצוב פיתוח בינוי</b>	<b>ב.</b>
	<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 ומסוגלים 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

