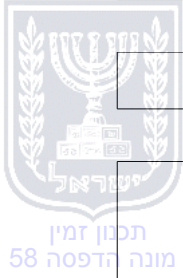


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0698233

רצ/מק/1/105/1 פארק טבע עירוני אגם הנקיק - ראשון לציון



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
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

שטח התכנית מיועד לשמש כפארק ציבורי תוך שימור, שיקום וטיפוח ערכי טבע ונוף. הפארק כולל בתוכו שטחים המיועדים לאיגום, השהיה וחלחול מי נגר.

התכנית הינה תכנית מפורטת למתחמים ב' (חלקי), ד', ה', - עפ"י תכנית רצ/1/105 לאזור הנופש המטרופוליני המערבי. התכנית מסדירה את השימושים המותרים ואת גבולותיהם המדויקים של מתחמים ב' (חלקי), ד', ה'. קובעת שימושים, הוראות בניה וזכויות ביחס לתכנית רצ/1/105. התכנית לא תחול על חלק ממתחם ב' בו מקודמת תכנית מפורטת למנחת אז"מים.

התכנית באה לדייק את מיקום תוואי הדרך הנופית עפ"י רצ/1/105, קביעת כניסת רכבים וחניה.

התכנית קובעת פרוזדור שטח פתוח בתחום מתחם ב' לצורך יצירת קשר פיזי וויזואלי ובין מתחמים ד', ה', בהתאם לסעיף 11.1 ב.ב. (ס.ק. 3) בתכנית רצ/1/105.

זכויות והוראות הבניה לשצ"פ יהיו עפ"י רצ/1/1/40.

שטח התכנית הינו בעל פוטנציאל ייחודי לשימור ולטיפוח מערכת אקולוגית וערכי טבע ונוף הקיימים במקום. מטרתה היא יצירת ריאה ירוקה משמעותית, עבור תושבי המטרופולין הכוללת שטחים איכותיים נרחבים המאפשרים שילוב מאוזן בין הטבע לאדם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/מק/1/105/1 פארק טבע עירוני אגם הנקיק - ראשון לציון

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0698233

שטח התכנית 1.2  
529.412 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

176469 קואורדינאטה X

653096 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התחום בקו כחול בתשריט, ממערב לכביש 20, מדרום לדרך המאה ועשרים, וממזרח לרכס הכורכר וחוף הים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק אגם הנקיק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק		361
3947	מוסדר	חלק		3
5270	מוסדר	חלק		19
5467	מוסדר	חלק		12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/105	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/105 ממשיכות לחול.	6761	4033	24/02/2014
רצ/1/1/40	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית רצ/1/1/40.	7119	127	24/09/2015
413-0480335	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0480335. הוראות תכנית 413-0480335 רצ/מק/1/1/41 תחולנה על תכנית זו.	7524	6675	12/06/2017
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תתל/36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/36. הוראות תכנית תתל/36 תחולנה על תכנית זו.	6113	4054	29/07/2010



**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				ליאור יוסף וולף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		ליאור יוסף וולף		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 5000		23/02/2020	אריה פישמן	16: 35 23/02/2020	נספח חלוקה אנליטית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	23/02/2020	אריה פישמן	16: 36 23/02/2020	תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	1	23/12/2020	ליאור יוסף וולף	16: 30 12/01/2021	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	05/01/2021	אריה הוכברג	11: 41 07/02/2021	נספח תנועה	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	10/02/2020	דב בוגייסקי	16: 38 12/01/2021	תשריט -נספח מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	30/12/2020	דב בוגייסקי	09: 31 18/03/2021	תשריט- תשתיות מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		3	30/08/2020	דב בוגייסקי	10: 14 18/01/2021	מסמך - תשתיות מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	30/12/2020	דב בוגייסקי	16: 36 12/01/2021	תשריט- נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	30/12/2020	דב בוגייסקי	16: 37 12/01/2021	תשריט - נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה			05/01/2021	דב בוגייסקי	09: 41 28/04/2021	מסמך - לשימור וניצול מי נגר עילי	לא
איכות הסביבה	מנחה		12	10/03/2021	ניר מעוז	14: 37 14/03/2021	מסמך - נספח סביבתי אקולוגי	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547583	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547583	03-9547573	kirilk@rishonlezion.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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 נוף	עורך ראשי	ליאור יוסף וולף	106777	דן צור ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur-wolf.com
מהנדס ביוב ניקוז ותיאום מערכות	יועץ	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8509595	04-8509596	dubi@telem.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה הוכברג	35423	ארצי הנדסה אזרחית בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-9504351	03-6227876	Arzi.eng@g mail.com
	אקולוג	ניר מעוז		ברקאי תכנון סביבתי	תל אביב- יפו	לבנון חיים	79	052-6244782		aditadler@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



**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
גוף מים	מאגר מים לאיסוף מי נגר וגשמים. חלקו לחלחול לאקוויפר וחלקו עבור בריכות נוי ונופש. גוף המים מהווה חלק משרשרת גופי מים כחלק ממערך הטיפול במי נגר באזור כולו.

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**

תכנית מפורטת להסדרת שימושים, זכויות והוראות בנייה למתחמים ב' (חלקי), ד', ה' על פי תכנית שינוי מתאר מאושרת רצ/1/105 לאנ"מ המערבי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת שטח ציבורי פתוח על חשבון שטח לתכנון בעתיד ושטח ללא מידע סטטוטורי.
- הארכת דרך ו/או טיפול נופי ודיוק התוואי עפ"י רצ/1/105.
- הארכת דרך מאושרת (שד' מרילנד).
- קביעת תאי שטח, זכויות בניה, שימושים, הנחיות מיוחדות והוראות בינוי.
- שינוי קוי בנין.
- קביעת הוראות לפיתוח, שימור ושיקום האזור.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- קביעת תנאים להפעלה ותחזוקת הפארק.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- הגדלת נפח איגום קיים בשטח התכנית.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	5 - 1
דרך מוצעת	6
דרך ו/או טיפול נופי	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	שטח ציבורי פתוח	1
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	4
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	6
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	3
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	6
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	7
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4
קו ביוב מאסף	דרך ו/או טיפול נופי	7
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	6
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	5 - 3, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
זכות דרך לקו ביוב קיים	2,203	0.42
שטח ללא מידע סטטוטורי	126,320	23.86
שטח לתכנון בעתיד	316,849	59.85
שטח ציבורי פתוח	84,040	15.87
<b>סה"כ</b>	<b>529,412</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	19,781.63	3.73
דרך מוצעת	19,163.33	3.61
שטח ציבורי פתוח	491,635.66	92.66
<b>סה"כ</b>	<b>530,580.61</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים לתאי שטח 1,2,3,4,5:</p> <p>א. אתר טבע עירוני, אזורים לפעילות פנאי ונופש אקסטנסיבית עם מוקדים אינטנסיביים, אזורים בעלי ערכיות נופית ואקולוגית לשימור ולשיקום.</p> <p>ב. רחבות, שבילים ציבוריים וטיילות. פינות ישיבה, מוקדי תצפית ומצפורים, ריהוט גן, ריצופים, פיתוח שטח, טריבונוט ישיבה, מתקני אופניים, מתקני שתיה, כיתות חוץ, פרגולות, הצללות, שילוט והכוונה, מתקני נופש ופנאי, מתקני משחק, מעברים וגשרים עיליים, שבילים צפים, מנהרות ומעברים תת קרקעיים למעבר הציבור ולתשתיות, וכו'.</p> <p>ג. מדשאות, גינות ונטיעות, חקלאות מקומית, גינות קהילתי, יער מאכל, בוסתן, קטיף, אזורים לצמחי בר רב שנתיים ועונתיים, מיני צומח אופייניים לבתי גידול לח, צמחיית גדות ולבתי גידול חולות. שטחים לאזורי פיקניק וקמפינג, פינות חי, חוות סוסים, חורשות, שטח טבעי לשימור ולטיפוח ערכי טבע ונוף, שימור ושיקום מינים ביולוגים ובוטניים, סוכות מטפסים וכו'.</p> <p>ד. מרכזי מידע ומבקרים, מתקני השכרת אופניים בהתאם למפורט בטבלה 5 וכו'.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים לשרות הפארק, כגון: חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים או עיליים, תשתיות קוויות תת קרקעיות (חשמל, מים, תיעול, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו'), מבני שרות לתחזוקת השטח, מחסנים ומבני שרות תומכים לשימושים כגון: חדרי משאבות לגופי המים, מרכזיות חשמל לתאורת הפארק, ראשי מערכת להשקייה וכו'.</p> <p>ו. גידור ומעקות לצרכי בטיחות, שילוט והכוונה, וכו'.</p> <p>ז. יותר קירוי מגרשי ספורט ומשחקים, פינות ישיבה, פרגולות והצללות.</p> <p>ח. מחסנים לצרכי תחזוקת הפארק ותפעולו, וכו'.</p> <p>ט. בתאי השטח יותרו הקמת גופי מים נופיים למטרות נופש, אזורי איגום וחלחול, סכרים, מפלים, בריכות ביולוגיות בריכות עונתיות, קידוחי חלחול, גופי מים קטנים לבעלי החיים, וכו'. איטום גוף המים יתבצע ע"י הנחיות יועץ הידרוגאולוג ויועץ קרקע.</p> <p>י. בנוסף לשימושים לעיל, בתא שטח 4 אזור לפעילות אינטנסיבית, קולטת קהל יותרו השימושים:</p> <p>1. מבנה כניסה ראשי, בית קפה ומחסני שירות עבורם, מבני שרותים תומכים לרבות מבני שירותים ומקלחות, מנהלת הפארק, חווה קהילתית, וכו'.</p> <p>2. תחנת שאיבה לתגבור סניקת מים לאגם הנקיק, בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>3. שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות וכו'.</p>

4.1	שטח ציבורי פתוח
	יא. בנוסף לשימושים לעיל, בתא שטח 5 תותר כניסת כלי רכב וחניה ציבורית, לרבות אוטובוסים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> הוראות לתאי שטח 1,2,3,4,5 :</p> <p>א. פיתוח השטחים הפתוחים ושיקום אזורי חיץ ואל געת בתאי השטח ייערך בהתאם לתכנית הפיתוח שתוכן לעת מתן היתר בניה (כמפורט בסעיף 6.1 ס.ק. (1)).</p> <p>ב. יותר הסטת תוואי המאגר, יצירת סכרים והסדרת מפלסי המים ודפנות המאגר, איטום חלקי של גוף המים, יצירת גופי מים קטנים לבעלי החיים.</p> <p>ג. יותר פיתוח שבילים ומעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רכב, לרוכבי אופניים ובע"ח, ולקישור בין מתחמים ובין מתחמי פארק סמוכים ולאזורי אל געת לשימור ערכי טבע. עומק אדמת הגן מעל תקרת המעבר התת קרקעי תהיה 50 ס"מ לפחות.</p> <p>ד. פיתוח, שיקום ושמירה על מיני החי, הצומח ואיזון המערכת האקולוגית, והתקנת אלמנטים של תאורה ומתקני איסוף אשפה וכו' יבוצעו בהתאם להנחיות סביבתיות וליווי אקולוגי במהלך עבודות הפיתוח והאחזקה השוטפת ובהתייחסות ותאום עם רט"ג.</p> <p>ה. אזור אל געת הינו אזור ליבה שישמר ללא פיתוח או פיתוח מינמלי בלבד. הפיתוח יכלול שבילים היקפיים וכל הנדרש לשיקום השטח, בליווי האקולוג.</p> <p>ו. אזור חיץ הינו שטח ביניים, אשר עוטר את הליבה ומאפשר פיתוח מבוקר ומוגבל. פיתוח זה יכלול מתקנים הכרחיים בלבד. כגון מסתורי צפרות, שבילי הליכה, נקודות תצפית ועוד.</p> <p>ז. לא יותר גידור השטחים הפתוחים, אלא במקום שהדבר נדרש לצרכי בטיחות, והגבלת קהל בשטחים המיועדים לבעלי החיים.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן וישתלבו נופית בתכנון הפארק.</p> <p>ט. הבינוי יותאם לתוואי השטח והנוף ולמפלס מי האיגום.</p> <p>י. תיאסר כניסה ברכב (למעט לעניין תחזוקה תפעול ובטיחות), בתאי שטח 1,2,3,4.</p> <p>יא. תוואי הטיילת יאפשר תנועת רכב תחזוקה קטן.</p> <p>יב. בתא שטח 1 (בנוסף לעיל) - מתחם הכניסה והחניה יוצמדו לדופן המזרחית של תא השטח על מנת לשמר רצף פתוח בעל נפח בין השטחים הפתוחים בתא שטח זה להמשך השטחים הפתוחים מדרום.</p> <p>יג. שטחי האיגומים :</p> <p>1. בתחום תאי שטח 2,3,4 בשצ"פ יובטח ביצוע איגום להשהייה והחדרה של לפחות 477,000 קוב. 2. שטחי האיגום וההשהייה יפותחו על פי סימונם בנספחי הניקוז והנוף לפי חישוב הצפה של</p>



4.1	שטח ציבורי פתוח
	<p>1: 100.</p> <p>3. בתחום שטחי האיגום וההשהייה בתאי שטח 2,3,4, בתחום השטח בו פני המים בהצפה בשיא 17 מ' כמסומן בנספח הניקוז לתוכנית זו לא תתאפשר כל בניה. כל פיתוח בשטח זה ייקח בחשבון את היות השטח מיועד להצפה עונתית במים.</p> <p>4. התכנון המפורט יבטיח כי איטום קטע האיגום בתא שטח 4 אשר מיועד למילוי מים גם בקיץ יעשה בחומר פלסטי כל שהוא ולא בחרסית למניעת זליגת חרסית אל שטח אגמי ההחדרה.</p> <p>5. טיילת נוף/דרך חרום תקיף את כל השטח המיועד לאיגומים.</p> <p>יד. משאבות</p> <p>1. יוקם מתקן הנדסי אשר יבטיח מתן מענה לשאיבת מים מאגם הסופרלנד בספיקה של לפחות כ- 35000 קוב/שעה כנדרש למניעת ההצפות באזור הסופרלנד.</p> <p>2. מיקום המתקן בתכנון המפורט יתאפשר בגמישות של כ-70 מ' או לאורך כביש הגישה והחניה, בתחום תא שטח ממיקומו המוצע בתשריט הראשי.</p> <p>3. תנאי היתרי בניה בתחום התוכנית יהיה תחילת ביצוע בפועל של תחנת השאיבה, למעט מתן היתרי בניה לבצוע עבודות העפר בשטח פארק אגם הנקיק והכשרת השטח לאיגומים הנדרשים בנפח שלא יפחת מ- 477,000 מ"ק</p> <p>4. תותר התקנת דיזל גנרטור בחצר תחנת השאיבה לצורך גיבוי במקרה של תקלה. אחסון הדלק יהיה על גבי מאצרה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרכים למעבר כל סוגי הרכב והולכי הרגל.</p> <p>ב. דרך גישה תת קרקעית.</p> <p>ג. חניות.</p> <p>ד. גינות ונטיעות.</p> <p>ה. מדרכות, שבילים, רחבות ותצפיות.</p> <p>ו. תאורה, שילוט, ריהוט גן ומצללות.</p> <p>ז. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ח. קו ביוב קיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. רוחב הדרך וקווי הבנין יהיה כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח תנועה מנחה.</p> <p>ב. פיתוח הדרך יעשה בהתאם לתכנון מפורט.</p> <p>ג. תינתן זיקת מעבר תת קרקעית לקו ביוב קיים ולתשתיות נוספות.</p> <p>ד. לעת מתן היתר בניה וביצוע הכביש יעשה תאום מול איגודן שפד"ן.</p>
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
	<p>א. כביש, מסעה דו סטרית, חניות, שבילי אופנים ומדרכות.</p>

<p><b>4.3 דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>ב. גינון ונטיעות. ג. ריהוט גן, הצללות, אזורי תצפית, שילוט, תאורה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תכנון הדרך ופיתוח השטח יעשה בהתאם לתכנון מפורט לביצוע, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף, טיפוחם וכן שימת דגש על שילוב חזותי של הדרך עם הסביבה. ב. תוואי הדרך הנופית ילווה בגינון ובצמחיה אופינית מקומית. ג. לאורך החניה יינטעו עצים מרובים ככל האפשר ולפחות ביחס של עץ אחד לכל 4 חניות ניצבות, או במרחקים של עד 10 מטר.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7	סה"כ שטחי בניה	100	1605	1605	160548	1	שטח ציבורי פתוח
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	2	7	3310	100	1605	1605	160548	1	שטח ציבורי פתוח
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	2	7	1826	100	863	863	86367	2	שטח ציבורי פתוח
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	2	7	2532	100	1216	1216	121658	3	שטח ציבורי פתוח
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	2	7	(2) 2448	100	1174	1174	117433	4	שטח ציבורי פתוח
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	2	4	(3)				117433	4	שטח ציבורי פתוח מתקנים הנדסיים
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	1	7	184	50	67	67	6775	5	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:

א. רשות הרישוי המקומית רשאית להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ב. יותרו קירוי מצללות, פרגולות, חממות וכו' בשטח הפארק בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקוף), התש"ף 2020... שטחים אלו הם בתוספת לשטחים המפורטים בטבלה 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי בנין אלו הם קווי הבניין המינימאליים ולמתקנים הנדסיים בעלי מגבלות סביבתיות ובריאותיות קווי הבניין יהיו בתאום משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. קירוי מגרשי משחקים וספורט, מצללות לשימושי השצי"פ השונים יותרו בקו בנין "0" - כאמור בסעיף 4.1.1.4.1.ס.ק. (ח).
- (2) יותר בית קפה בשטח מירבי (עיקרי+ שרות) עד 150 מ"ר.
- (3) השטח יוקצה מסה"כ השטח המותר לבניה בתא שטח 4 לשימוש תחנת שאיבה(ראה סעיף 4.1.1.4 י. ס.ק. 2).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע לכל שטח התכנית או לחלקים ממנו אשר יכללו את כל עבודות הפיתוח והבניה וכל מערכת התשתיות העל והתת קרקעיות בתאום עם מנייב ובאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול תשריט בקנה מידה של 1:500, שעליו יסומנו מרכיבי הפיתוח המיועד וחתכים מייצגים של מראה השטח, ויוצג תכנון מפורט של האמצעים לשימור וניצול מיטביים של מי הנגר הישירים ומי הנגר הנצברים מייעודי הקרקע הסמוכים. עבודות הפיתוח יכולות להיעשות לכל שטח התכנית או לחלק ממנו.

תכנית הפיתוח תכלול התייחסות אקולוג לנושא פיתוח ושימור ערכי טבע, בין היתר, יכללו הנחיות לנושאים הבאים:

א. סילוק מינים פולשים ושיקום הצומח הטבעי, תכנון שבילי אופניים, פינות ישיבה ותצפית, קישורים למתחמי הפארק הסמוכים ואזורי אל געת לשימור ערכי טבע וכו'.

ב. הנחיות בדבר טיפול בעפר.

ג. מחנות התארגנות ואי כניסה לשטחים בעלי ערכיות כל זאת על מנת למנוע מפגעי רעש, תאורה ומפגעים אחרים לערכי טבע במרחב וכו'.

2. תנאי להיתרי בניה בתחום התוכנית יהיה תחילת ביצוע בפועל של תחנת שאיבה, למעט מתן היתרי בניה לבצוע עבודות העפר בשטח פארק אגם הנקיק והכשרת השטח לאיגומים הנדרשים בנפח שלא יפחת מ- 477,000 מ"ק.

3. לעת הוצאת היתר הבניה יוכן סקר עצים ויוגדרו עצים לשימור והטיפול הנדרש. בנוסף, יינתנו הנחיות וליווי אגרונום בהתייחס לעבודות הפיתוח בקרבתם.

4. יש ליצור קשר של שטח פתוח בין תא שטח 1 לתאי שטח 4,5.

5. היתר בניה לשירותים ציבוריים, בתי קפה ומזנונים, תחנת שאיבה וגופי המים יותאמו עם משרד הבריאות.

6. תנאי להיתר בניה תאום קווי הבניין למתקנים הנדסיים עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

7. היתר בניה לשימושים של אתר ירידים, מופעי תרבות על מתקניהם, ייקבע כי השימוש המבוקש יינתן ל-60 יום בלבד, שלא ניתן להאריכם, ויעשה בבניה פריקה בלבד.

ההיתר יכלול הוראות המבטיחות כי מבקש ההיתר יפנה במועד שנקבע לכך את המבנים שהקים ויחזיר את מצבו של השטח לקדמותו. בתנאי ההיתר ייקבעו הערבויות להבטחת האמור לעיל.

8. התאמת הגן/הפארק לנגישות ולפעילויות של אנשים עם מוגבלויות.

9. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998.

תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי





<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>שפכי עפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנייס ובהתאם לכל דין.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות רשות הניקוז לתכנית הניקוז המפורטת שתוגש. כל סטייה מנספח הניקוז בשלב ההיתר תחויב אישור מחודש של רשות הניקוז.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ בטיחות לתכנית המפורטת.</p> <p>12. תכנון מפורט לאיגומים יקח בחשבון כי חלחול הנגר המיטבי לתת-הקרקע נמצא במערב התוכנית.</p> <p>13. תנאי למתן היתרי בניה לשימושים מסחריים/ פנאי ונופש/ עסקי מזון יהיה הצגת פתרונות אספקת מים ופינוי שפכים למשרד הבריאות ולמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. עבודות פיתוח ושימור השטחים הפתוחים יערכו בהתאם לתכנית הפיתוח ובליווי אקולוג.</p> <p>ב. בתכניות הפיתוח ישולבו עקרונות של שימור הצומח החולי, סילוק מינים פולשים ושיקום אתרים פגועים, התכנית תתואם עם רט"ג.</p> <p>ג. יבוצעו עבודות הצלה של מיני צומח וחי על פי הנחיות האקולוג.</p> <p>ד. יבוצע טיפול במינים פולשים, באופן הדרגתי ומתמשך לשמירה על בתי הגידול של החי והצומח המקומיים. על פי הנחיות האקולוג.</p> <p>ה. כל עבודות ההכשרה, התוויית גוף המים, ופיתוח השטח יבוצעו בהתאם להנחיות הנספח הנופך הסביבתי.</p> <p>ו. מניעת זיהום אור- הנחיות יינתנו ע"י האקולוג ובהתייעצות עם רט"ג.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מתקנים הנדסיים, מתקני שירות טכני ותשתיות התומכים בשימושים:</p> <p>א. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות (לרבות מתקני חשמל, תקשורת, וכדומה) יוסדרו ככל הניתן בתת הקרקע. לא יותרו מתקני תשתית גלויים אלא באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. מתקני שרות ותשתית ודרכי הגישה אליהם, ימוקמו בשטחים בעלי רגישות נמוכה, ויתוכננו באופן מוצנע נופית ככל הניתן.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תוסדר מערכת ביוב למבנים המתוכננים באמצעות תחנת שאיבה קומפקטית או כל אמצעי אחר אשר יאושר על ידי משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם תאגיד מניב ראשון. תכנון אלו יעשה באופן מוצנע ומתחשב ככל האפשר בנראות המתקן בפארק. תתקיים מגבלת בניה של עד 50 מ' מתחנת השאיבה לביוב.</p> <p>מאסף ביוב ראשי:</p> <p>א. לאורך גבול התכנית הצפוני קיים קו מאסף ביוב ראשי ולאורכו דרך שירות.</p> <p>ב. לא תתאפשר גישת רכבים פרטיים לאורך דרך השירות למעט תחזוקת הפארק ומתקניו.</p> <p>ג. תכנון מפורט יבחן את הסתרת קו הביוב או חלקים ממנו. ואת חצייתו על ידי שבילים עיליים ומעברים תת קרקעיים, בתאום עם תאגיד המים העירוני.</p>	

6.4 <b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b>	6.4
<p>ד. תותר התקנת קו ביוב ראשי נוסף או חלופי לקיים לאורך תוואי דרך השירות. ככל הניתן כל קו עתידי יתוכנן בתת הקרקע.</p> <p>קווי מים :</p> <p>א. עבודות הפיתוח המתוכננות במרחק של 5 מ' מכל צד של קו מקורות, יתאמו עם מקורות.</p> <p>ב. שמירה על קווי מקורות ודרכי הגישה למתקני מקורות לצורך תחזוקה.</p> <p>ג. ניתן יהיה להניח קווי מים בתחום התכנית.</p> <p>מים :</p> <p>תתוכנן מערכת אספקת מי שתייה למבנים המתוכננים. הזנת המערכת מקווי מים קיימים המסומנים מעבר לגבולות התכנית (דרך המאה ועשרים, רחוב מרילנד) התכנית יתאמו ויאושרו עם תאגיד המים העירוני.</p> <p>מגבלות בניה בגין תת"ל 36 :</p> <p>בתחום מגבלות בניה ופיתוח על פי תת"ל 36 לא תותר כל פעולה העולה לפגוע בצנרת המים היבשתית שנקבעה בתת"ל, ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בנטיעת עצים מעמיקי שורש מעל ובמרחק של 6 מ' מכל צד של צינור המים.</p>	

6.5 <b>ניהול מי נגר</b>	6.5
<p>גוף המים בשטח התכנית משמש לאיגום והחדרת מי נגר. נפח האיגום המשוער כיום עומד על 440,000 מ"ק עד למפלס +17.00 (רום אבסולוטי) התכנון המפורט יאפשר, לכל הפחות, איגום של 477,000 מ"ק והמשך חלחול בנפח הקיים. התכנון המפורט יעשה ככל הניתן לפי עקרונות התכנון של נספח הניקוז המנחה לתוכנית זו.</p> <p>ב. התכנון המפורט יסדיר את אספקת מי הנגר לגוף המים החדש על כל המערכות הנלוות תוך התחשבות בפיתוח הפארק ומתקני הפנאי ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. התכנון המפורט יכלול תחנת שאיבה לניקוז שתתגבר את שאיבת המים מאגם הסופרלנד לגוף המים באגם הנקיק.</p> <p>ד. התכנון המפורט יאפשר פיצוי מים עקב אידוי וחלחול.</p> <p>ה. מעבירי המים בין האגמים יתוכננו כך שכושר ההולכה לא יקטן מכושר השאיבה המתוכנן אל האגם המרכזי.</p> <p>ו. יתאפשרו קידוחי החדרה לתגבור כושר וחלחול מי הנגר למי התהום.</p> <p>ט. יתאפשרו פתרונות השהיית מי נגר והחדרתם למי תיהום.</p> <p>י. תכנון הפיתוח (מבנים, מתקנים, שבילים, חניונים) יתחשב במצבי קיצון של רום פני מים +17.50 באירועי גשם חריגים. גובה +0.00 של מבנים יקבע ברום +18.00 אבסולוטי. מבנים תת קרקעיים, שבילים, אלמנטי תאורה ועוד יתוכננו לעמוד במצבי הצפה במידת הצורך.</p> <p>יא. שינוי בנפח שטחי האיגום או בפריסתם יעשה בתאום מול מנהל רשות המים.</p> <p>יב. יש לבצע מעקב אחר איכות המים במי אגם הנקיק.</p>	

6.6 <b>מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים</b>	6.6
<p>בטיחות הטיסה :</p> <p>תחום התכנית נמצא בקרבת מנחת אז"מ ראשון לציון ומצוי תחת הגבלות הבניה המושתתות ע"י המנחת.</p>	

### מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים

6.6

1. תנאי להיתר בניה למבנים בתאי שטח 1-2 ו-4-5 הינו אישור רת"א לצורך תיאום גובה מבנים וקביעת תנאים לעבודת מתקני עזר לבניה.
2. אין להקים מתקני עזר לבניה בתאי שטח 1-2 ו-4-5 ללא אישור רת"א.
3. תנאי למתן היתר לשימוש קרקע מושך ציפורים (כגון: גופי מים נופיים, איזורי איגום, בריכות ביולוגיות, גופי מים קטנים לבעלי החיים, חקלאות מקומית, חוות סוסים וכדומה) הינו תאום עם רת"א בכפוף להצגת פיתרון ישים למניעת ציפורים מהשימוש המוצע. הפיתרון המוגש לרת"א יגובה בחוות דעת של איש מקצוע הבקי בתחום הצפרות.

### חניה

6.7

היקף החניה הנדרש יחושב בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר. השטח לצורכי חישוב כמות חניית נדרשת, יהיה שטח הפארק, שלא כולל את שטח פני האגם, ע"פ מפלס ההצפה. תותר אפשרות להכליל חניות ציבוריות שבאתרים סמוכים כמוצע בנספח התנועה (ראה חניונים P1- חניון סופרלנד, 2P חניון מגרש ספורט, 3P חניון חנה וסע)

### תנועה

6.8

המשך כביש 431 (דרך המאה ועשרים) הגובל באגם הנקיק הינו דרך הגישה המרכזית לפארק. בעת תכנון מפורט לביצוע הכביש, יתבצע תיאום תנועתי לגאומטריית הכביש ותיאום פיזי למפלסי הכביש ובהתייחס למפלסי הקרקע בשצ"פ. התכנון יכלול תיאום כניסות, גדרות וקירות, גשרים, מעברים וחציות וכו'.

### עתיקות

6.9

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978

### בניה ירוקה

6.10

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד'), מיחזור פסולת ושימוש בחומרים ממוחזרים לחיפוי ולריצוף, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא באלה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים ובהתאם לסוג הקרקע במקום, ובעצים שבחלקם נשירים - על מנת ליצר הצללה בקיץ וחיפה לשמש בחורף וחלקם ירוקי עד. היתרי הבניה יינתנו בתאום עם האגף/ היחידה לאיה"ס.

### תשתיות

6.11

#### סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק

א. בתחום התוכנית עוברים שני קווי ביוב ראשיים של איגודן Q-QS. סביב כל קו, במרחק 5 מ' מכל צד יוגדר מסדרון תשתיות ת"ק כמסומן בתשריט. בתחום המסדרון יחולו המגבלות הבאות:

1. לא תותר כל בניה, מעל ומתחת לקרקע, למעט פעולות בניה הקשורות במישרין לקו הביוב.
2. כל עבודת פיתוח, תשתיות וגינון, תותנה בתיאום מראש עם חברת "איגודן".
3. תובטח אפשרות גישה חופשית לחברת "איגודן" לטובת תחזוקת הקו והמתקנים שלאורכו.
4. שוחות בקרה לביוב ימוקמו במקומות נגישים לאחזקה (כגון: שטחי גינון, איי תנועה, מדרכות, שבילי אופניים, מעברים בין חניות), אך לא יותר להקים חניות או מיסעות מעל שוחות

<p><b>תשתיות</b> <b>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הביוב. 5. שתילת עצים מותרת במרחק 2 מטר לפחות מכל צד של דופן הקו, מזנים בעלי שורשים לא תוקפניים לפי חוות דעת אגרונום.</p>	
<p><b>בטחון ובטיחות</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. בתחום המגבלות אין להקים מבנים המשמשים לאכלוס בני אדם ו/או מתקנים המיועדים להתקהלות אנשים. בקטגוריה זו נכללים גם : אתרי קמפינג, חניוני לילה פעילים לקבוצות, שירותים וכו. 2. מותרת הקמת מגרש חניה פתוח, ללא מבנים, המשמש בלעדית לחניית כלי רכב (ללא פעילות נוספת בתחומו)</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בחוק.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p><b>תנאי להפעלה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>תוקם מנהלת פארק לניהול הפארק על על מערכותיו, לרווחת הציבור ולטיפוח ולשמירה על אתר טבע עירוני ומתחמי שימור.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**